

Tình huống: Phú Mỹ Hưng

Phạm Duy Nghĩa

Thông tin tóm lược từ báo chí trong nước, chỉ phục vụ mục đích nghiên cứu

Ngày 20 tháng 12 năm 2011

Các câu hỏi thảo luận: (i) Nội dung tranh chấp giữa khách hàng (cư dân PMH) và Công ty liên doanh PMH, (ii) Phân tích các nguyên nhân từ khía cạnh pháp luật đất đai dẫn tới các tranh chấp này, (iii) Phân tích các nguyên nhân pháp luật hợp đồng dẫn tới các tranh chấp này, (iv) Lập luận của các bên, (v) Thực tế giải quyết việc tranh chấp (Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010).

Công ty liên doanh TNHH Phú Mỹ Hưng (PMH) được thành lập ngày 19/05/1993 giữa hai đối tác là Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC-Vietnam) và Tập đoàn Central Trading & Development (CT&D-Taiwan).

IPC vốn là một Chương trình KCN xuất khẩu Tân Thuận, được UBND TPHCM thành lập năm 1989, từ năm 1992 đổi thành công ty, từ 1993 chuyển thành DNNN, từ 2010 chuyển thành công ty TNHH một thành viên là công ty mẹ đầu tư vào nhiều công ty con. Trong Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng, IPC, đại diện cho UBND TP.HCM, góp 30% vốn qua quyền sử dụng đất và nguồn nhân lực cho sự phát triển Đô Thị Phú Mỹ Hưng, CT&D góp 70% cổ phần.

Để góp vốn vào liên doanh, IPC đại diện phía Việt Nam đã ký hợp đồng thuê đất số 2088/HĐ/TĐ ngày 15/11/1997 với Sở Địa chính TPHCM, thuê 600 ha đất, trị giá 18 triệu USD, tương đương 3 USD/m² để góp vào liên doanh PMH.

Vào thời điểm triển khai dự án, đền bù và giải tỏa đất tại khu dự án PMH, giá đất được tính tại khu vực này là đất nông nghiệp hạng 2 có giá trị 11.200 đ/m², tương đương với 1,03 USD theo tỷ giá lúc đó.

Sau khi công ty liên doanh PHM đã triển khai dự án và có sản phẩm kinh doanh thì đất tại khu vực PMH được xem là đất dân cư nông thôn hạng 3 với giá 26.000 đ/m², tương đương 1.79 USD/m², giá đất này không thay đổi trong các năm 2000-2004.

Vào thời điểm triển khai dự án đô thị PMH, do pháp luật VN về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài chưa rõ ràng, theo ủy quyền của Chính phủ, UBND TPHCM đã ban hành Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 ban hành cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty liên doanh PMH.

Theo Điều 1.1.1. của QĐ số 112/2002/QĐ-UB nêu trên, Công ty liên doanh PMH được phép chuyển nhượng QSDĐ và cho thuê đất có hạ tầng để xây dựng công trình, nhà ở hoặc để kinh doanh, mà vẫn giữ nguyên tỷ lệ góp vốn của bên Việt Nam là 30%.

Thực hiện chủ trương đó, Công ty liên doanh PMH tiến hành bán nhà đất và các căn hộ cho khách hàng. Theo PMH, do công ty có thể bán các căn hộ khi hoàn thành phần móng, thông thường từ khi khách hàng ký hợp đồng mua nhà đất cho đến khi được nhận nhà có thể kéo dài ít nhất là 2 năm.

Do đầu tư hạ tầng được hoàn thiện, giá nhà đất tại khu vực PMH theo Quyết định về giá đất của UBND TPHCM trong các năm 2004-2009 tăng nhanh, hầu như năm sau tăng gần gấp đôi so với năm trước. Giá đất này là cơ sở để tính tiền sử dụng đất mà người dân phải nộp khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất và sở hữu nhà.

Theo công ty PMH, trước 2009 khách hàng đều đã mua và thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước mà không

có khiếu nại gì. Tuy nhiên do giá đất được UBND TPHCM ấn định tăng nhanh, cuối năm 2009 xuất hiện hàng trăm đơn khiếu nại của cư dân Phú Mỹ Hưng (PMH), phản đối khoản tiền sử dụng đất từ vài trăm triệu đồng đến tiền tỷ cho căn nhà mình. Khách hàng làm đơn khiếu tố trình Quốc hội, Thanh tra Chính phủ, các Bộ ngành liên quan từ trung ương đến TP HCM. Ngày 6/11/2009, đã có 700 người gửi đơn khiếu tố tập thể từ Trung ương đến thành phố phản ánh sự bất hợp lý về tiền sử dụng đất tại khu đô thị mới PMH.

Để giải quyết xung đột, công ty liên doanh PMH đề xuất cơ quan thuế tính tiền sử dụng đất cho người mua vào thời điểm ký hợp đồng, không tăng giá đất khu đô thị này trong năm 2010 cũng như xem xét việc liên doanh này được miễn nộp tiền sử dụng đất.

Nguyên nhân từ pháp luật đất đai

Vụ tranh chấp pháp lý này giữa gần 10.000 hộ dân với chủ đầu tư đã phát sinh do các hợp đồng mua bán căn hộ không quy định rõ nghĩa vụ nộp tiền SDD của người mua. Đại diện hàng trăm người dân có mặt tại Cty PMH, bà Nguyễn Hồng Hải - chủ căn hộ AH 49 - khu Mỹ Đức - nói: "Trong hợp đồng bán căn hộ cho người dân, Cty PMH có tới 2 lần khẳng định đã được cấp quyền SDD, nên người dân tin rằng mua căn hộ không phải nộp tiền SDD. Nhà nước không bao giờ thu tiền SDD 2 lần trên một mảnh đất. Vậy mà giờ đây, thật đột ngột, người dân buộc phải nộp tiền SDD với giá trên

trời". Bà Hải cho biết, Luật Kinh doanh bất động sản buộc DN phải công khai pháp lý, những hạn chế, quyền sở hữu và quyền sử dụng bất động sản cho khách hàng. Cty PMH không công khai với người dân các hạn chế của dự án này ngay từ đầu, rằng đất mình xây căn hộ bán là đất thuê chỉ 50 năm; ngược lại, phổ biến những hợp đồng mua bán không giống nhau, với những từ ngữ, điều khoản hết sức mập mờ.

Chị Đào Mỹ Vân - chủ một căn hộ ở khu phố Mỹ Viên nói: "Căn hộ tôi mua rộng 95m², bị buộc phải nộp 500 triệu đồng tiền SDD. Nếu không đóng, cứ mỗi sáng mở mắt, gia đình tôi bị phạt 250.000 đồng, trên tổng số tiền SDD còn nợ; ví chi mỗi tháng mất 7,5 triệu đồng. Càng chậm nộp, tiền phạt càng tăng cao".

Nguyên nhân đáng kể nhất dẫn tới tranh chấp tập thể trên chính là sự thay đổi rất nhanh của pháp luật đất đai, từ Luật đất đai 1987, 1993, sửa đổi 1998, 2001 và Luật Đất đai 2003.

Từ năm 1993 – 2003, hệ thống luật pháp của VN không có quy định cho phép DN có vốn ĐTNN được kinh doanh nhà ở. Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành từ tháng 7.2004 mới cho phép nhà ĐTNN được chuyển QSDĐ

Hoạt động kinh doanh bất động sản tại Cty PMH, bắt nguồn từ nhiều văn bản của UBND TPHCM, bao gồm ít nhất 06 quyết định của UBND TPHCM ban hành từ tháng 4.1998 đến tháng 8.2000, với nội dung cho phép Cty PMH xây dựng hàng loạt

khu chung cư, biệt thự để bán. Dựa trên các quyết định đó Cty PMH đã bán hàng ngàn căn hộ, biệt thự, nền đất. Theo lập luận của Công ty PMH, thực hiện QĐ số 112/2002/QĐ-UB của UBND TPHCM, công ty liên doanh không có nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất. Công ty PMH đã trả lại phần đất của phía Việt Nam đã góp vào liên doanh để Nhà nước cấp lại cho người mua nhà đất. Theo lập luận đó, người mua nhà đất của công ty PMH phải đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước.

Ngược lại, những người mua nhà đất phản đối nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất, bởi họ cho rằng nghĩa vụ này thuộc về công ty PHM. Viện dẫn các điều 6.1 và 6.1 của QĐ 112/2002/QĐ-UB trích dẫn ở trên, họ cho rằng công ty liên doanh có trách nhiệm nộp vào ngân sách tiền sử dụng đất do bán nhà, do chuyển nhượng quyền đất có hạ tầng.

Nguyên nhân từ pháp luật hợp đồng

Có không ít ý kiến của chuyên gia, luật sư về nhà đất, lý giải vụ tranh chấp nộp tiền SDD tại khu đô thị PMH. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà, đất trách nhiệm nộp tiền SDD thuộc về người dân, vì họ đã “bút sa” ký vào, giờ đây phải thực hiện.

Rà soát nhiều hợp đồng bán nhà được ký giữa Cty PMH và người dân, dễ thấy Cty PMH không tiết lộ cho khách hàng mua nhà, đất, căn hộ biết nguồn gốc đất mà Cty xây dựng nhà, căn hộ và phân lô bán đất, là đất thuê của Nhà nước trong 50 năm.

Trái lại, bao giờ cũng bắt đầu bằng một tuyên bố khẳng định: Cty PMH "là chủ sở hữu và người có quyền sử dụng đất" đối với căn nhà/căn hộ/khu đất... Cty PMH còn cho biết đã được cơ quan thẩm quyền cấp "giấy chứng nhận quyền SDD số T00086/Ia QSDĐ/7854/UB ngày 14.11.2001". Cty PMH cam kết, ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của mình và "không tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền SDD".

Xử lý tranh chấp đất đai nhìn từ Phú Mỹ Hưng (Đặng Hùng Võ), TVN 04/11/2009

LTS: Các phương tiện thông tin đại chúng đã phản ánh những tranh chấp dân sự giữa nhà đầu tư nước ngoài và người mua nhà ở tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng chung quanh chuyện ai phải nộp tiền sử dụng đất. Trên thực tế, tranh chấp này không phải là lần đầu tiên xảy ra ở nước ta mà đã từng nảy sinh từ vài năm trước tại khu đô thị Nam Thăng Long ở Hà Nội khi người mua nhà xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tồn tại lịch sử

Trước hết phải khẳng định đây là một tồn tại lịch sử khi quá trình xây dựng pháp luật không theo kịp với đòi hỏi của cuộc sống thực tế. Trong hoàn cảnh này, tất nhiên sẽ nảy sinh những tranh chấp nhất định. Những tranh chấp này sẽ không xảy ra nếu chính quyền địa phương dự báo trước được để đưa ra những hướng dẫn cụ thể và những người tham gia giao dịch, mua

bán nhà ở có ý thức hơn trong tìm hiểu pháp luật trước khi quyết định bỏ một số tiền khá lớn ra để mua tài sản cho mình.

Trước hết, phải thấy rằng trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành (01/7/2004) *pháp luật nước ta chưa có quy định cụ thể về cơ chế nhà đầu tư nước ngoài thực hiện các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở*. Nhà đầu tư nước ngoài chỉ được Nhà nước cho thuê đất có thời hạn và chỉ có quyền được bán nhà ở gắn với hạ tầng (Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam ngày 14/10/1994), trong khi đó người mua nhà lại có quyền được nhận quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài (Khoản 4 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ban hành ngày 02/12/1998).

Mặt khác, việc các nhà đầu tư nước ngoài tham gia thực hiện các dự án phát triển nhà ở lại là một nhu cầu thực tế của thị trường, vừa tăng cung nhà ở cho các đô thị nước ta, vừa là đòi hỏi của quá trình hội nhập. Một số dự án xây dựng kinh doanh nhà ở do nhà đầu tư nước ngoài thực hiện đã được cấp có thẩm quyền cho phép triển khai như các *dự án thí điểm*, ví dụ như dự án khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng.

Theo Luật Đất đai năm 2003, nhà đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở (Khoản 2 Điều 35) và có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất, trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có

quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ (Khoản 3 Điều 119).

Sau đó, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 đã quy định cụ thể là nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở được bán nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở cho người mua và *phải nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất ở và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước* (Điều 81).

Tiếp theo, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 còn cho phép nhà đầu tư nước ngoài được nộp tiền thuê đất một lần bằng với số tiền sử dụng đất ở như nhà đầu tư trong nước phải nộp khi được giao đất có thu tiền sử dụng, *không phải nộp khoản tiền chênh lệch giữa đất thuê và tiền sử dụng đất ở và người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài* (Điều 32).

Như vậy, từ năm 1993 tới nay, khung pháp lý về đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI và thị trường nhà ở đã có thay đổi khá nhiều, từ chỗ chưa cho phép thực hiện đã cho phép thực hiện nhưng vẫn cần tới cách thức riêng để giải quyết việc chuyển từ quyền sử dụng đất thuê của nhà đầu tư sang quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài của người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Gắn với vấn đề khác nhau về hình thức của quyền sử dụng đất là sự khác nhau về tiền thuê đất và tiền sử dụng đất. Từ trước tới nay, giá quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất của Nhà nước) với thời hạn 50 năm chỉ bằng khoảng 25% giá quyền sử dụng đất ở

(tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất ở).

Sự chênh nhau khá lớn tới 75% giá trị quyền sử dụng đất ở chính là nguồn cơn gây nên những tranh chấp nếu như các dự án thí điểm từ giai đoạn trước đây không được hướng dẫn cụ thể cách thức làm khi khung pháp lý được mở rộng từng bước.

Việc xem xét để đưa ra những phán quyết hợp lý cho giải quyết các tranh chấp này cần phải chu toàn cả về pháp luật và tình người sao cho mỗi quan hệ lợi ích này không gây thiệt hại cho Nhà nước, nhà đầu tư và người tiêu dùng.

Góc nhìn pháp lý

Đối với trường hợp dự án khu đô thị Phú Mỹ Hưng, **Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng** (70% vốn nước ngoài, 30% vốn trong nước) được cấp giấy phép đầu tư khu đô thị mới vào tháng 5/1993. Như vậy, dự án khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng được điều chỉnh theo hệ thống pháp luật đất đai nước ta trong giai đoạn từ khi Luật Đất đai 1993 có hiệu lực thi hành (15/10/1993) tới khi Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (16/11/2004).

Nếu sau ngày 16/11/2004, UBND thành phố Hồ Chí Minh không có hướng dẫn cụ thể việc Dự án khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng chuyển sang thực hiện cơ chế mua bán nhà ở của dự án và nộp tiền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 81 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì dự án vẫn có thể thực hiện theo cơ chế cũ.

Cơ sở pháp lý quan trọng nhất ở đây là hợp đồng mua bán nhà ở giữa nhà đầu tư

và người mua nhà ở đã được hai bên ký và đã được công chứng (tức là hợp đồng phù hợp pháp luật).

Theo pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư chỉ có quyền bán tài sản là nhà ở gắn với hạ tầng kèm theo, không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà.

Nếu như nhà đầu tư nước ngoài chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà thì *nhà đầu tư vi phạm rất nặng quy định cơ bản của pháp luật đất đai nước ta*. Người mua nhà ở phải nộp tiền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho Nhà nước sau khi hợp đồng mua nhà ở được thực hiện.

Góc nhìn đạo lý

Chúng ta đều biết, nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư vì lợi ích riêng của mình và người tiêu dùng mua nhà ở cũng vì lợi ích riêng của mình.

Mục tiêu giải quyết vụ việc cần bảo đảm quyền lợi của Nhà nước (tổng tiền sử dụng đất ở, các loại thuế, phí mà nhà đầu tư, người mua nhà ở phải nộp cho Nhà nước và giá trị tăng thêm của bất động sản do Nhà nước đầu tư hạ tầng mang lại), lợi ích chính đáng của nhà đầu tư (lợi nhuận từ đầu tư dự án sau thuế bao gồm chủ yếu là phần giá trị tăng thêm của bất động sản từ hạ tầng do nhà đầu tư thực hiện mang lại và các chênh lệch lợi nhuận từ thị trường) và lợi ích hợp pháp của người tiêu dùng (giá mua bất động sản phù hợp với giá thị trường với chất lượng nhà ở và chất lượng dịch vụ như cam kết của nhà đầu tư).

Dự án khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng được cấp phép đầu tư từ tháng 5/1993. Dự án này có nhiều tham vọng, nhà đầu tư muốn biến một khu đầm lầy ở phía nam thành phố để trở thành một khu đô thị đa chức năng kiểu mẫu, sẽ là một trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ, công nghiệp, khoa học, văn hóa, giáo dục, cư trú, giải trí... tạo động lực cho sự phát triển phía nam và đông nam thành phố (theo Quyết định số 749/TTg ngày 8/12/1994).

Nhà đầu tư đã bắt đầu từ việc bỏ kinh phí để xây dựng hạ tầng kỹ thuật với đại lộ Nguyễn Văn Linh dài 17,8km, rộng 120m và hệ thống điện dân dụng, cấp thoát nước, xử lý môi trường hiện đại, xây dựng hạ tầng trên 150ha đất công trình công cộng để giao lại cho UBND thành phố phát triển dịch vụ công, xây dựng nhiều trường học quốc tế tại khu đô thị.

Nhà đầu tư đã thực hiện đúng những hạng mục đã phê duyệt trong dự án, không chỉ đầu tư nhà để bán mà đầu tư toàn bộ hạ tầng hiện đại trên một khu đầm lầy hoang vu trước đó.

Đây là một phương thức đầu tư đúng hướng kiến trúc bền vững của nhân loại và đúng chủ trương khuyến khích của Đảng và Nhà nước ta. Vì kết quả của thành tích đầu tư đúng tiêu chí phát triển bền vững, nhà đầu tư đã nhận được nhiều giải thưởng quốc tế, trong nước, được Nhà nước ta tặng Huân chương Lao động hạng I và được nhiều cán bộ lãnh đạo cao cấp của đất nước tới thăm.

Như vậy, phần giá trị gia tăng thêm trên đất sau thuế từ đất phi nông nghiệp là đầm

lầy thành đất phi nông nghiệp đầy đủ hạ tầng do nhà đầu tư tạo nên phải thuộc lợi nhuận của nhà đầu tư.

Việc nhìn nhận đúng và bảo vệ quyền lợi chính đáng của nhà đầu tư không chỉ đơn giản làm vấn đề tính toán lợi ích kinh tế cho ai mà đó còn là văn hóa ứng xử quốc tế của một đất nước khi hội nhập, là một thông điệp về độ tin cậy của một đất nước gửi đến bạn bè quốc tế.

Người tiêu dùng mua nhà ở tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng cũng vì nhà ở tại đây có đủ tiện nghi, hạ tầng đồng bộ, cảnh quan môi trường đẹp. *Khi đã ký vào hợp đồng có liên quan đến lợi ích của mình, người tiêu dùng ắt phải xem xét kỹ hoặc cũng phải nhờ tư vấn giải đáp rõ ràng.*

Giá trị nhà ở tại Phú Mỹ Hưng chắc phải tương đương những nhà ở cùng diện tích, cùng tiện nghi ở tại các khu đô thị khác có hạ tầng tương đương với Phú Mỹ Hưng. Tiền mua nhà gắn với hạ tầng, gắn với quyền sử dụng đất có thể định giá được phù hợp với giá thị trường. Từ đó có thể tính được người mua nhà ở tại đây bị thiệt thòi quyền lợi hợp pháp hay không.

Nếu bị thiệt thòi, cũng có thể giải quyết theo hướng vận động chia sẻ lại lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người mua nhà ở của dự án.

Giải pháp nào phù hợp

Tôi biết hợp đồng mua nhà ở đã ký và đã được công chứng có ghi rõ người mua nhà ở phải trả cho Nhà nước tiền sử dụng đất ở (nhà đầu tư tại đây không chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở).

Như vậy là rõ ràng về trách nhiệm cụ thể, vấn đề còn lại là cần xác định giá tiền sử dụng đất ở mà người mua nhà ở phải trả cho Nhà nước ở mức bao nhiêu là hợp lý?

Theo nguyên tắc nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước, tiền sử dụng đất ở phải nộp cho Nhà nước *bắt đầu phát sinh từ khi hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện.*

Nếu người mua nhà ở không trả ngay mà *trả muộn hơn thời hạn này thì phải áp dụng giá đất tại thời điểm trả tiền và còn có thể bị phạt thêm tiền do nộp muộn* theo quy định của pháp luật về nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

Nếu người mua nhà ở không trả ngay vì lý do từ cơ quan quản lý thì có thể xem xét cho phép áp giá đất tại thời điểm khi hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện. Đây là một dự án thí điểm, khi người tiêu dùng bị thiệt thòi thì việc Nhà nước cho áp dụng giá đất ở thời điểm trước đây cũng thuộc phạm vi có thể xem xét được.

Như vậy, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm quyết định mức nộp tiền sử dụng đất ở tại dự án này cho phù hợp với hoàn cảnh thí điểm của dự án, phù hợp với giá trị nhà ở, đất ở trên thị trường.

Một nguyên tắc cần bảo đảm là không làm thất thu ngân sách nhà nước, tức là tổng giá trị tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã nộp cho Nhà nước và tiền sử dụng đất mà người mua nhà ở sẽ phải nộp cho Nhà nước phải lớn hơn hoặc ít nhất là bằng tiền sử dụng đất ở tại khu vực đã có hạ tầng hiện tại, tính theo giá đất trên thị trường (do UBND thành phố quyết định).

Nói như vậy, có nghĩa là UBND thành phố cần ban hành quyết định giá đất ở tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng, từ giá đất đó có thể tính được tổng giá trị tiền sử dụng đất ở cho mỗi nhà ở tại đây mà Nhà nước phải nhận được.

Lấy giá trị này trừ đi khoản tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả cho Nhà nước theo thời gian sử dụng đất còn lại, hiệu số này chính là khoản tiền mà người mua nhà ở phải trả tiền sử dụng đất ở cho Nhà nước. Đây là phương án thấp nhất có thể tính toán để bảo đảm công bằng về quyền lợi giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người tiêu dùng.

Còn lại, UBND thành phố cũng có thể quyết định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính tại một thời điểm bắt đầu nhận nhà ở trước đây, khi xét thấy người mua nhà ở có thể bị thiệt thòi về giá.

Trường hợp xấu nhất là khi đã lùi thời điểm tính giá đất mà người mua nhà ở vẫn bị thiệt thòi thì chỉ còn một cách là kêu gọi nhà đầu tư hỗ trợ khách hàng từ lợi nhuận của mình, theo cách của tình chứ không phải của lý.

Những điều cần rút ra từ vụ việc

- Với lộ trình xây dựng một Nhà nước pháp quyền, tinh thần nhận thức và thi hành pháp luật của toàn xã hội cần được nâng cao hơn nữa. Các địa phương cần bảo đảm trách nhiệm hướng dẫn kịp thời khi pháp luật khung có những điều chỉnh quan trọng. Khi Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP đã tạo hành lang pháp lý mở cơ chế chính thức cho nhà đầu tư

nước ngoài được phát triển dự án nhà ở thì UBND thành phố cần hướng dẫn kịp thời các dự án thí điểm đã triển khai trên địa bàn để tránh những cách hiểu pháp luật khác nhau.

Về phía người tiêu dùng, thực sự cần nâng cao trách nhiệm pháp lý đối với các hợp đồng mình ký kết, có thể chưa rõ pháp luật thì cần tìm đến nơi trợ giúp pháp luật, từ đó tạo thói quen nắm vững pháp luật trước khi thể hiện hành vi. *Khi ký vào hợp đồng có nghĩa là mình đã đồng ý với các điều khoản trong hợp đồng, không thể trách ai ép buộc mình được.*

Các ý kiến bàn bạc trên phương tiện thông tin đại chúng cũng cần căn cứ vào pháp luật, nếu không sẽ làm sự vụ rối thêm mà chưa chắc đã đưa ra cách xử lý thỏa đáng. Ví dụ, nhà đầu tư tự nói rằng họ có quyền sử dụng đất là nói đúng vì họ được Nhà nước cho thuê đất, tức là họ có quyền sử dụng đất thuê, không nên nhầm lẫn khái niệm về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nước ta.

- Trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, sự công bằng đối với nhà đầu tư nước ngoài rất quan trọng. Mọi việc xử lý đều phải phù hợp với pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế. Mọi xử lý thiếu công bằng đều có ảnh hưởng đến chữ tín quốc gia, làm mờ đi hình ảnh của đất nước, khó khăn hơn trong hội nhập.

Thảo luận của GS Đặng Hùng Võ

Thanh Niên đã trao đổi với GS-TSKH Đặng Hùng Võ. Ông Đặng Hùng Võ nói:

- Có thể thấy những tranh chấp pháp lý giữa nhà đầu tư dự án PMH với những cư dân đã mua nhà ở tại đây chỉ là hình thức. Trong các *hợp đồng đã xác định rõ người mua phải trả tiền SDD* theo quy định của UBND TP.HCM. TP cũng đã có quy định về mức thu, đã quyết định giao đất ở cho người mua và được cấp giấy chứng nhận quyền SDD sau khi nộp tiền SDD cho Nhà nước. Các quy định trong hợp đồng là phù hợp pháp luật và các quyết định của UBND TP cũng phù hợp pháp luật tại thời điểm phát sinh các mối quan hệ lợi ích trong giao dịch bất động sản. Cơ chế này vẫn được vận hành bình thường, được các bên tham gia chấp nhận bình thường trước khi xuất hiện vụ tranh chấp pháp lý gần đây.

Như vậy bản chất của việc tranh chấp này là sự gia tăng chóng mặt của giá đất tại PMH?

- Đúng vậy, bản chất ở đây là quyền lợi của người mua khi tiền SDD mà họ phải nộp cho Nhà nước ngày càng cao theo quy định của UBND TP. Tôi đã nhận được bản sao hợp đồng mua bán của nhiều cư dân PMH gửi tới, tôi cũng thẩm tra lại các hợp đồng này tại hồ sơ lưu ở dự án PMH và thấy rằng đa số các hợp đồng đó đã được thực hiện xong, bên mua đã trả tiền SDD cho TP và đã được cấp giấy chứng nhận quyền SDD. Cũng từ đây, tôi biết giá đất mà người mua phải trả cho TP tăng lên khá cao từ năm này sang năm khác. Chẳng hạn, ở một khu vực giá đất năm 2007 là 3 triệu đồng/m², sang năm 2008 tăng lên gấp đôi 6 triệu đồng/m², và năm 2009 lại tăng gấp đôi nữa tới 12 triệu đồng/m². Đây chính là

nguyên nhân chính của những tranh chấp hiện nay mà bên mua đang đặt ra với nhà đầu tư để nhắm tới sự chia sẻ lợi ích của nhà đầu tư trong việc nộp tiền SDD. Tuy nhiên, cần nhìn thẳng vào bài toán chia sẻ lợi ích từ khoản tăng giá đất hằng năm do đầu tư hạ tầng mang lại để giải quyết vấn đề.

Vậy nên chia sẻ lợi ích theo hướng nào, thưa ông?

- Vấn đề ở đây *không phải là xác định ai là người nộp tiền SDD nữa, mà là xác định người mua nhà tại PMH phải nộp tiền SDD theo mức nào là hợp lý?* Cách nộp hiện nay theo mức tăng giá đất hằng năm có phù hợp hay không?

Lúc này cần phân tích kỹ lưỡng lợi nhuận sinh ra từ bài toán đầu tư. Trước khi đầu tư xây dựng khu đô thị mới PMH, đất ở đây là một vùng lầy lội, hoang hóa và chủ yếu là đất nông nghiệp ít khả năng sử dụng. Giá đất tăng lên hằng năm là do hạ tầng được xây dựng ở đây ngày càng tốt hơn, các điều kiện sống được nâng cao, người dân cảm thấy sống ở đây là phù hợp nên có thể chấp nhận giá cao ở mức phù hợp.

Như vậy, giá trị đất ở tại đây tăng lên hằng năm là do hệ quả đầu tư hạ tầng mang lại, trong đó có phần hạ tầng do nhà đầu tư thực hiện và có phần hạ tầng do TP thực hiện. Phần hạ tầng do nhà đầu tư thực hiện đã được gắn với nhà ở, tính chung vào giá bán trong hợp đồng đã được ký kết giữa bên bán và bên mua. Còn lại, TP chỉ nên thu lại phần giá đất ở khi chưa có hạ tầng (trừ đi phần giá trị đất thuê mà nhà đầu tư

đã trả một lần cho Nhà nước) và phần tăng giá đất do TP đầu tư hạ tầng mang lại.

Để giải quyết tận gốc, chúng ta cần một dịch vụ định giá chính xác để định được giá đất ở khi chưa có hạ tầng, phần giá đất ở tăng lên từ hạ tầng do nhà đầu tư thực hiện mang lại và phần giá đất ở tăng lên từ hạ tầng do TP thực hiện mang lại. Khi đó, TP chỉ thu đúng và đủ phần giá trị thuộc lợi ích thực sự của Nhà nước (tức phần giá

trị đất ở tăng lên từ hạ tầng do TP đầu tư mang lại). Tôi tin rằng theo cách phân tích này thì người mua nhà tại đây có thể chỉ phải nộp cho TP phần giá trị ở mức không cao. Nếu TP thu tiền sử dụng đất ở theo mặt bằng bao gồm cả phần tăng giá hàng năm từ hạ tầng do nhà đầu tư thực hiện mang lại là đã bắt người mua phải trả 2 lần giá trị này, một lần trả cho nhà đầu tư theo hợp đồng và một lần trả cho TP.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 112/2002/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 10 năm 2002

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về ban hành Quy định cơ chế và phương thức kinh doanh
của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 12 tháng 11 năm 1996; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 09 tháng 6 năm 2000 và Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;
- Căn cứ Công văn số 134/CP-QHQT ngày 01 tháng 02 năm 2002 của Chính phủ về cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng;
- Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Tờ trình số 2141/KHĐT-DN ngày 06 tháng 6 năm 2002, số 3630/KHĐT-DN ngày 12 tháng 9 năm 2002 và số 3739/KHĐT-DN ngày 19 tháng 9 năm 2002;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính-Vật giá, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất, Giám đốc Sở Khoa học Công nghệ và Môi Trường, Giám đốc Sở Giao thông Công chánh, Trưởng Ban Quản lý khu Nam, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Cục trưởng Cục Thuế, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH
Lê Thanh Hải**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH VỀ CƠ CHẾ VÀ PHƯƠNG THỨC KINH DOANH
CỦA CÔNG TY LIÊN DOANH PHÚ MỸ HƯNG THUỘC
KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08 tháng 10 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố)

**CHƯƠNG I
HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY LIÊN DOANH PHÚ MỸ HƯNG**

Điều 1.- Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (sau đây gọi tắt là Công ty Liên doanh) được phép tiến hành các hoạt động sau đây :

1.1- Kinh doanh đất có hạ tầng và đầu tư trong 5 cụm phát triển A, B, C, D, E :

1.1.1- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ Việt Nam và cho thuê đất có hạ tầng cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân được luật pháp cho phép đầu tư xây dựng công trình, nhà ở để ở hoặc để kinh doanh :

+ Sau khi đất đã chuyển nhượng hoặc cho thuê, tỷ lệ góp vốn của Bên Việt Nam vẫn giữ nguyên.

+ Công ty Liên doanh được quyền quyết định giá và thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có cơ sở hạ tầng và tiền cho thuê đất có cơ sở hạ tầng theo từng thời điểm.

+ Mức thu tiền sử dụng đất sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

1.1.2- Tự đầu tư hoặc hợp tác đầu tư với các cá nhân hoặc đơn vị trong nước và ngoài nước, kể cả bằng giá trị quyền sử dụng đất để xây dựng và kinh doanh các cơ sở thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình dân dụng như : Nhà ở cho thuê hay bán cho các đối tượng được luật pháp cho phép mua nhà ở; cao ốc văn phòng cho thuê hoặc chuyển nhượng; trung tâm thương mại, v.v...

1.2- Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

1.2.1- Đối với tuyến đường Bắc Nhà Bè - Nam Bình Chánh (nay là đường Nguyễn Văn Linh), Công ty Liên doanh được tổ chức thu lệ phí giao thông theo khung giá do Công ty Liên doanh đề nghị và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

Công ty Liên doanh chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng con đường và bảo đảm hết thời hạn quy định tại Giấy phép đầu tư, chuyển giao không bồi hoàn cho Nhà nước Việt Nam sở hữu, sử dụng trong tình trạng tốt. Mọi chi phí duy tu, bảo dưỡng được duyệt theo quy định sẽ được trích từ doanh thu lệ phí giao thông. Trong trường hợp doanh thu lệ phí giao thông không đủ bù chi phí thì Công ty Liên doanh tự trang trải bằng nguồn thu từ kinh doanh cơ sở hạ tầng của năm cụm phát triển được nêu tại Điểm 1.1 của Điều 1. Trong trường hợp không sử dụng hết doanh thu lệ phí giao thông, phần chênh lệch được chia cho Công ty Liên doanh 30% và nộp ngân sách thành phố 70%. Công ty Liên doanh quyết toán thu chi và nộp Cục Thuế thành phố hàng năm.

1.2.2- Đối với mạng lưới truyền tải và phân phối điện, nước :

Công ty Liên doanh được Nhà nước cung cấp các dịch vụ điện, nước đến hàng rào khu vực 600 ha đất được giao cho Công ty Liên doanh để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng. Bên trong hàng rào, Công ty Liên doanh được phép đầu tư xây dựng nhà máy nước ngầm, các mạng lưới truyền tải và phân phối điện, nước và công trình xử lý nước thải theo quy hoạch đã được duyệt trước và theo quy định của Luật Môi trường. Ngoài phần phí điện, nước do Nhà nước quy định, Công ty Liên doanh được phép quy định và thu các khoản phụ phí điện, nước, phí xử lý nước thải theo khung giá do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để bù vào khoản đã đầu tư cho công trình bên trong hàng rào sau khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Công ty Liên doanh được hợp tác hoặc thuê dịch vụ của các doanh nghiệp được phép hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan.

1.2.3- Đối với dịch vụ Bưu chính-Viễn thông :

Công ty Liên doanh được quyền hợp tác với ngành Bưu chính-Viễn thông để xây dựng và kinh doanh mạng bưu chính-viễn thông trong khu vực 600 ha đất đã giao cho Công ty Liên doanh. Phí bưu chính-viễn thông do hai Bên hợp tác thỏa thuận xác định. Thủ tục xin cấp phép theo quy định hiện hành.

1.3- Kinh doanh các dịch vụ tiện ích công cộng :

Đối với hoạt động kinh doanh tiện ích công cộng, như dịch vụ cây xanh, thiết kế cảnh quan, dịch vụ bảo vệ các công trình và nhà ở, Công ty Liên doanh được phép ấn định và thu phí theo khung giá được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định.

Điều 2.- Công ty Liên doanh được miễn, giảm thuế theo quy định của Giấy phép đầu tư và các quy định khác của Nhà nước.

Điều 3.- Công ty Liên doanh được ngân hàng Nhà nước bảo đảm cân đối ngoại tệ đối với các hạng mục xây dựng kết cấu hạ tầng trong suốt thời gian hoạt động của Liên doanh theo quy định hiện hành.

Điều 4.- Trong khi ưu tiên tập trung xây dựng tuyến đường và các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty Liên doanh được phép đầu tư song song những dự án thành phần nòng cốt nhằm thúc đẩy phát triển khu đô thị mới với điều kiện khi kết thúc thời gian xây dựng, toàn bộ hạng mục công trình theo dự án phải được hoàn thành đầy đủ và bảo đảm thực hiện tổng mức đầu tư theo Giấy phép.

Công ty Liên doanh được huy động và sử dụng vốn từ nhiều nguồn, trong đó có vốn vay từ đối tác nước ngoài theo quyết định của Hội đồng quản trị và các định chế tài chính, ngân hàng trong nước và ngoài nước, theo quy định hiện hành.

Điều 5.- Đối với những lô đất được quy hoạch để xây dựng các công trình nhưng chưa đến thời điểm thực hiện, Công ty Liên doanh được tạm sử dụng cho các hạng mục đầu tư ngắn hạn, nhằm khai thác quỹ đất một cách hiệu quả nhất với điều kiện không phá vỡ quy hoạch đã được duyệt.

Điều 6.- Công ty Liên doanh có nghĩa vụ :

6.1- Thực hiện thủ tục thuê nhà ở, bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở, nghĩa vụ tài chính của Công ty Liên doanh theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

6.2- Công ty Liên doanh có trách nhiệm nộp vào ngân sách tiền sử dụng đất do bán nhà, do chuyển nhượng đất có hạ tầng theo quy định tại Điểm 6.1, Điều 6 của bản Quy định này.

6.3- Công ty Liên doanh phải trình quy hoạch chi tiết 1/2000 từng cụm phát triển cho Ủy ban nhân dân thành phố xét duyệt để làm cơ sở cấp Giấy phép cho các dự án đầu tư.

6.4- Lập kế hoạch đầu tư phát triển các công trình kết cấu hạ tầng trong các cụm phát triển để làm cơ sở vận động đầu tư và triển khai thực hiện.

6.5- Xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng theo đúng quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, thiết kế và tiến độ được duyệt.

6.6- Hướng dẫn và tạo điều kiện cho chủ đầu tư các dự án đầu tư thành phần xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt.

6.7- Duy tu, bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng trong suốt thời gian hoạt động của Công ty Liên doanh tại các cụm phát triển.

6.8- Sử dụng đúng ranh giới đất được giao.

6.9- Tuân thủ quy trình, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy chuẩn xây dựng, đảm bảo chất lượng và tiện nghi sử dụng, an toàn, phòng-chống cháy, nổ và vệ sinh môi trường đô thị.

CHƯƠNG II HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ THÀNH PHẦN

Điều 7.- Các nhà đầu tư Việt Nam và nước ngoài được khuyến khích thành lập doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp hoạt động về tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm tại 5 cụm phát triển A, B, C, D, E nêu tại Điều 1.

Điều 8.- Nhà đầu tư vào Khu đô thị mới Nam thành phố được quyền :

8.1- Nhận chuyển nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng của Công ty Liên doanh để xây dựng các loại công trình đáp ứng chức năng của Khu đô thị mới.

8.2- Sử dụng các dịch vụ tiện ích công cộng thông qua hợp đồng kinh tế với Công ty Liên doanh.

Điều 9.- Trước khi nộp hồ sơ xin đầu tư hoặc đăng ký kinh doanh, nhà đầu tư ký thỏa thuận với Công ty Liên doanh về địa điểm đầu tư, diện tích mặt bằng, điều kiện sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích công cộng.

Điều 10.- Nhà đầu tư nước ngoài nộp hồ sơ đầu tư phù hợp với Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về phân cấp quản lý đầu tư nước ngoài số 233/1998/QĐ-TTg ngày 01 tháng 02 năm 1998 và nhà đầu tư Việt Nam nộp hồ sơ đầu tư cho cơ quan quản lý Nhà nước quy định tại Điều 13, Chương IV của Quy định này.

Điều 11.- Thời hạn hoạt động của từng doanh nghiệp được quy định cụ thể trong Giấy phép đầu tư.

Trường hợp thời hạn hoạt động của doanh nghiệp vượt quá thời hạn hoạt động còn hiệu lực của Công ty Liên doanh thì Công ty Liên doanh chỉ được thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất có hạ tầng tính đến ngày kết thúc hoạt động của Công ty Liên doanh.

CHƯƠNG III THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

Điều 12.- Thủ tục hành chính pháp lý áp dụng cho Công ty Liên doanh như sau :

12.1- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng :

12.1.1- Nhà đầu tư thành phần làm thủ tục xin cấp Giấy phép đầu tư tại cơ quan quản lý Nhà nước theo chỉ định của Ủy ban nhân dân thành phố nêu tại Điều 13, Chương IV.

12.1.2- Công ty Liên doanh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các cá nhân và nhà đầu tư (gọi chung là nhà đầu tư thành phần).

12.1.3- Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện các thủ tục thu hồi, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thành phần.

12.2- Trường hợp Công ty Liên doanh đầu tư xây dựng nhà ở, công trình thương mại-dịch vụ và dân dụng khác để bán hoặc cho thuê tại các địa điểm phù hợp với quy định tại Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993 của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư) và phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt :

12.2.1- Công ty Liên doanh phải thực hiện các bước sau đây với cơ quan quản lý Nhà nước :

- + Đăng ký vốn đầu tư hạ tầng và vốn xây dựng cho từng công trình (theo Mẫu 1 đính kèm) ;
- + Trình quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng ;
- + Trình duyệt thiết kế kỹ thuật công trình ;
- + Khi kết thúc xây dựng công trình, báo cáo cho cơ quan quản lý Nhà nước việc hoàn thành xây dựng công trình và đưa công trình vào sử dụng ;
- + Trong thời hạn 6 (sáu) tháng, kể từ ngày hoàn thành xây dựng công trình, gửi báo cáo quyết toán công trình đến cơ quan quản lý Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền.

12.2.2- Thủ tục bán, cho thuê nhà ở, tách quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

12.2.3- Các chủ thể kinh doanh tại các công trình mua hoặc thuê của Công ty Liên doanh, phải làm thủ tục đăng ký kinh doanh tại cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định tại Điều 13, Chương IV.

12.3- Trường hợp kinh doanh các dịch vụ theo quy định của Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993 của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư) : Công ty Liên doanh thực hiện không phải trình dự án xin Giấy phép đầu tư.

12.4- Đối với các dự án đầu tư thành phần, nhà đầu tư thành phần Việt Nam và nước ngoài nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý Nhà nước quy định tại Điều 13, Chương IV của Quy định này.

12.4.1- Dự án có vốn đầu tư nước ngoài, quy trình cấp phép đầu tư, đăng ký giấy phép, thẩm định cấp phép, nội dung, thời hạn thẩm định và cấp phép, điều chỉnh giấy phép, phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

12.4.2- Dự án có vốn đầu tư trong nước, quy trình, thủ tục thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ về ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng.

CHƯƠNG IV

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.

Điều 13.- Ban Quản lý khu Nam thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với Công ty Liên doanh theo Quy định này, đồng thời làm đầu mối giải quyết các thủ tục có liên quan đến các hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh nêu tại Chương II của Quy định này.

Điều 14.- Trong quá trình thực hiện, Quy định này sẽ được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với yêu cầu thực tế của từng thời điểm và quy định pháp luật hiện hành./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HCM