**BÀI THAM LUẬN CỦA UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
**Về bài học kinh nghiệm trong việc giải quyết các dự án khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

*(Phục vụ Hội nghị sơ kết công tác 6 tháng đầu năm và triển khai nhiệm vụ 6 tháng cuối năm 2026 của ngành Nông nghiệp và Môi trường)*

*Hà Nội, ngày 02 tháng 7 năm 2026*

***Kính thưa đồng chí Hồ Quốc Dũng, Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Phó Thủ tướng Chính phủ,***

***Kính thưa đồng chí Trịnh Việt Hùng, Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường,***

***Kính thưa các đồng chí lãnh đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường,***

***Kính thưa các đồng chí lãnh đạo các ban, bộ, ngành Trung ương,***

***Kính thưa các đồng chí lãnh đạo UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương,***

***Kính thưa các quý vị đại biểu, các vị khách quý,***

***Kính thưa toàn thể Hội nghị!***

Được sự cho phép của Ban tổ chức Hội nghị, Tôi xin phép báo cáo việc thực hiện tháo gỡ các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn Thành phố theo 03 nội dung trọng tâm được trình bày gồm (i) về các vướng mắc trong quá trình tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng kéo dài thuộc lĩnh vực đất đai; (ii) việc áp dụng các nguyên tắc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và (iii) kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án thuộc lĩnh vực đất đai trên cơ sở áp dụng các nguyên tắc tháo gỡ, cụ thể như sau:

***Thứ nhất,*** về các vướng mắc trong quá trình tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng kéo dài thuộc lĩnh vực đất đai

Phần lớn các dự án còn tồn đọng đều phức tạp, kéo dài qua nhiều thời kỳ; điểm nghẽn lớn nhất tập trung ở 02 nhóm vấn đề gồm (1) vướng mắc về pháp lý đất đai và (2) vướng mắc về xác định giá đất, nghĩa vụ tài chính, cụ thể:

***(1) Đối với vướng mắc về pháp lý đất đai:*** gồm 04 vướng mắc:

*(i) Về phương án sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa:* phần lớn doanh nghiệp cổ phần hóa trong giai đoạn trước Thông tư số 03/2021/TT-BTNMT không lập, trình phê duyệt phương án sử dụng đất; đồng thời còn quan điểm khác nhau về việc phải đấu giá hay được chuyển mục đích sử dụng đất, dẫn tới chưa thống nhất khi xử lý các dự án chậm đưa đất vào sử dụng;

*(ii) Về xác định quyền sử dụng đất hợp pháp***:** trải qua 05 Luật Đất đai (các năm 1987, 1993, 2003, 2013 và 2024), không phải thửa đất nào cũng đủ điều kiện để giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận; nhiều chủ đầu tư đã chuyển nhượng vốn, thay đổi pháp nhân nên việc xác định chủ đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp để điều chỉnh dự án, quy hoạch, giao đất, thuê đất gặp khó khăn;

*(iii) Về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư:* nhiều chủ đầu tư mất năng lực thực hiện do thủ tục pháp lý kéo dài, do kinh doanh gặp khó khăn, không còn khả năng tiếp tục triển khai dự án;

*(iv) Về tính ổn định của chính sách pháp luật:* việc ban hành nhiều văn bản trong thời gian ngắn (riêng Luật Đất đai năm 2003 có khoảng 14 Nghị định cùng hàng loạt Thông tư hướng dẫn) dẫn tới thiếu ổn định, thiếu thống nhất, khiến dự án phải điều chỉnh nhiều lần, chậm đưa đất vào sử dụng.

***(2) Đối với vướng mắc về giá đất, nghĩa vụ tài chính:*** gồm 05 vướng mắc:

*(i) Về áp dụng quy định chuyển tiếp tại Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP:* phần lớn hồ sơ cũ đã có quyết định giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến nay vẫn chưa xác định được giá đất cụ thể, trong khi quy định chuyển tiếp chưa bao quát hết tính đặc thù của các dự án kéo dài;

*(ii) Về thuê tổ chức tư vấn định giá đất:* không thuê được tổ chức tư vấn định giá đất cho các dự án chuyển tiếp do thời gian thực hiện đã quá lâu, đơn vị tư vấn lo ngại rủi ro pháp lý về tính chính xác của số liệu quá khứ;

*(iii) Về dữ liệu thị trường quá khứ:* theo các phương pháp định giá quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP phải dựa trên giao dịch thực tế tại thời điểm giao đất, song dữ liệu này không còn tồn tại hoặc không thể xác thực, khiến hồ sơ luân chuyển nhiều lần, kéo dài thẩm định;

*(iv) Về tính chất đặc thù của dự án quy mô lớn:* các dự án bến cảng, bệnh viện, sân golf… hầu như không có giao dịch tương đồng trên thị trường nên không áp dụng được phương pháp so sánh; nhiều dự án đã xây dựng xong vẫn chưa nộp được nghĩa vụ tài chính, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

*(v) Về khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng:* việc trừ số tiền nhà đầu tư đã ứng trước theo cơ chế chuyển tiếp tại Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP còn vướng mắc, chưa có hướng dẫn rõ ràng, đồng bộ từ các Bộ, ngành.

***Thứ hai,*** về việc áp dụng các nguyên tắc tháo gỡ

Về nguyên tắc tháo gỡ cho các dự án có khó khăn, vướng mắc trong lĩnh vực đất đai, trong quá trình thực hiện Kế hoạch của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã áp dụng xuyên suốt 06 nguyên tắc chính gồm:

**(1)** Bảo đảm đúng thẩm quyền; tuyệt đối không hợp pháp hóa sai phạm, không để phát sinh sai phạm mới;

**(2)** Phân định rạch ròi giữa việc xử lý trách nhiệm của tổ chức, cá nhân vi phạm với các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho từng dự án, nhằm sớm đưa đất đai vào khai thác, sử dụng hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí;

**(3)** Xác định rõ yếu tố lỗi: chỉ xem xét, tháo gỡ đối với các dự án có vướng mắc, tồn đọng mà nguyên nhân là do lỗi của cơ quan quản lý nhà nước, hoặc do lỗi của cả cơ quan quản lý nhà nước và nhà đầu tư, chủ đầu tư;

**(4)** Bảo đảm phù hợp với thực tiễn khách quan, hoàn cảnh lịch sử cụ thể của từng dự án; hài hòa lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và của bên thứ ba ngay tình (người dân đã mua nhà); hạn chế tối đa khiếu kiện, nhất là các dự án có yếu tố nước ngoài;

**(5)** Bảo đảm nguyên tắc nhà đầu tư, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, có đủ năng lực, điều kiện thực hiện dự án theo quy định và không ảnh hưởng tới quốc phòng, an ninh;

**(6)** Cho phép xử lý tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đồng thời với quá trình xử lý trách nhiệm theo kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án; đề cao trách nhiệm người đứng đầu theo phương châm "6 rõ" (rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm, rõ sản phẩm, rõ thẩm quyền) và bảo vệ cán bộ dám nghĩ, dám làm vì lợi ích chung khi tham gia tháo gỡ.

***Thứ ba,*** về kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án thuộc lĩnh vực đất đai trên cơ sở áp dụng 06 nguyên tắc tháo gỡ chính

Đến nay, đối với 265 dự án tồn đọng vướng mắc mà Sở Nông nghiệp và Môi trường được giao làm đầu mối chủ trì, phụ trách gồm 49 dự án đầu tư công và 216 dự án/khu đất khác, phân thành 06 nhóm. Sở đã tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố tháo gỡ và định hướng tháo gỡ 265/265 dự án đạt tỷ lệ 100%.

***Kính thưa Hội nghị,***

Trên đây là nội dung báo cáo tham luận của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Xin trân trọng cảm ơn các đồng chí Lãnh đạo và Quý đại biểu đã lắng nghe; chúc Hội nghị thành công tốt đẹp!