

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

● NGUYỄN THỊ HOÀNG YẾN

TÓM TẮT:

Nghiên cứu này nhằm mục đích đánh giá thực trạng hoạt động đầu tư bất động sản (BDS), đặc biệt là đất nền trên địa bàn huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, chỉ ra một số nguyên nhân, bất cập trong hoạt động đầu tư và đề xuất giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn trong hoạt động đầu tư dự án BDS.

Kết quả nghiên cứu cho thấy tình hình đầu tư dự án BDS khá sôi động, trong đó có 10 dự án đã hoàn thành và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 7 trường hợp dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư, đô thị với tổng diện tích 397,1 ha, đang bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) dở dang, xây dựng hạ tầng song song việc đầu tư kết cấu hạ tầng, có 11 dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư, đô thị với diện tích 1.736,79 ha đang bồi thường GPMB dở dang, chưa xây dựng hạ tầng; có 23 dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư, đô thị với diện tích 408.76 ha đã phê duyệt chủ trương đầu tư, đang lập thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường.

Từ khóa: bất động sản, đất nền, đầu tư dự án, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

1. Đặt vấn đề

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2021, Long An đứng thứ 2 cả nước về thu hút FDI, với vốn đầu tư đạt 3,84 tỷ USD, chiếm 12,3% tổng vốn đầu tư cả nước. Huyện Cần Giuộc là một huyện trọng điểm về phát triển kinh tế của tỉnh Long An, có vị trí tiếp giáp với TP. Hồ Chí Minh, có đường giao thông thủy bộ thuận lợi, có mức độ thu hút FDI cao nhất tỉnh. Theo quy hoạch Phát triển huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An năm 2020 và định hướng đến năm 2030, Cần Giuộc trở thành đô thị vệ tinh của TP. Hồ Chí Minh trong phát triển các dự án khu đô thị mới, với kiến trúc hiện đại, quy mô hợp lý, đa chức năng theo hướng đô thị thông minh. Bên cạnh đó, mặt bằng giá còn thấp là

những yếu tố giúp thị trường BDS tại đây bùng nổ... Do đó, huyện Cần Giuộc đã thu hút nhiều dự đầu tư dự án BDS. Theo báo cáo tình hình đầu tư năm 2021, huyện Cần Giuộc đã thu hút được hơn 95 dự án khu, cụm công nghiệp, đô thị, dân cư, tái định cư, thương mại, dịch vụ, nghĩa trang,... với tổng diện tích khoảng 5.192,96 ha; trong đó có 40 dự án đất nền, với diện tích 2.916,58 ha dành cho phát triển đô thị, dân cư, thương mại, dịch vụ,... chiếm 43% số lượng dự án đầu tư.

2. Thực trạng đầu tư bất động sản đất nền dự án phát triển đô thị, dân cư, thương mại, dịch vụ

Huyện Cần Giuộc đã được Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư 95 dự án khu, cụm công nghiệp, đô thị, dân

cư, tái định cư, thương mại, dịch vụ, nghĩa trang,... với tổng diện tích khoảng 5.192,96 ha. (Bảng 1)

Ngoài ra, Ủy ban Nhân dân tỉnh có chủ trương ghi nhận cho các công ty tài trợ lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với 22 dự án, diện tích 7.967ha.

Trên địa bàn huyện có 51 dự án khu dân cư (kể cả các dự án khu tái định cư - dân cư, khu đô thị), với tổng diện tích 2.797,48 ha (đã có chủ trương của UBND tỉnh). Kết quả thực hiện cụ thể như Bảng 2.

Trong đó:

- Có 10 dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư với tổng diện tích 254,83ha, UBND huyện đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi trả bồi thường và hoàn thành công tác bồi thường, GPMB; cũng như chủ đầu tư đã đầu tư kết cấu hạ tầng, giao nền, đưa dự án vào hoạt động. Về hạ tầng kỹ thuật được đánh giá tương đối hoàn chỉnh, đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu sinh hoạt cho người dân tại các dự án.

Nguồn: Báo cáo đầu tư dự án huyện Cần Giuộc, năm 2021

- Có 7 dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư, đô thị với tổng diện tích 397,1 ha, UBND huyện đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đang thực hiện bồi thường, GPMB. Chủ đầu tư thực hiện song song việc đầu tư kết cấu hạ tầng, giao nền đối với phần diện tích đã bồi thường khoảng 340,49ha, vừa thực hiện bồi thường đối với diện tích còn lại khoảng 56,61ha.

- Có 11 dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư,

Bảng 1. Số lượng dự án đầu tư trên địa bàn năm 2021

STT	Loại dự án		Diện tích (ha)
1	Khu công nghiệp	8	1,080.98
2	Cụm công nghiệp	9	464.32
3	Nghĩa trang	3	46.27
4	Tái định cư, dân cư	8	529.82
5	Phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ	40	2,916.58
6	Dự án đầu tư khác	7	154.99
Tổng			5,192.96

Bảng 2. Tổng hợp dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư

STT	Loại dự án	Số lượng	Diện tích (ha)	Diện tích đã BT GPMB	Cấp GCN QSDĐ	Tiến độ Bồi thường GPMB	Tỉ lệ %
1	Khu dân cư đã hoàn thành GPMB và đi vào hoạt động	10	254.83	254.83	6,853	Hoàn thành	19.61
2	Đang bồi thường GPMB dở dang, xây dựng hạ tầng và đi vào hoạt động	7	397.10	340.49	1,543	Chưa hoàn thành	13.73
3	Đang bồi thường GPMB dở dang, chưa xây dựng hạ tầng	11	1,736.79	387.51	-	Chưa hoàn thành	21.57
4	Đã phê duyệt chủ trương đầu tư, đang lập thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường; huyện chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	23	408.76	-	-	Chưa hoàn thành	45.10
TỔNG		51.00	2,797.48	982.83	8,396		100.00

Nguồn: Báo cáo tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn huyện Cần Giuộc 2021

đô thị với diện tích 1.736,79ha, UBND huyện đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đang thực hiện bồi thường, GPMB được 387,51ha. Một số chủ đầu tư đã thực hiện san lấp mặt bằng, chưa đầu tư hạ tầng kỹ thuật, tiếp tục bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại khoảng 1.349,3ha (trong đó có dự án Khu đô thị Đông Nam Á giai đoạn 2 và 3 diện tích khoảng 1.063 ha, đang trình Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa, chưa có thông báo thu hồi đất).

- Có 23 dự án khu dân cư, tái định cư - dân cư, đô thị với diện tích 408.76 ha đã có quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh. Các chủ đầu tư phối hợp thực hiện các thủ tục, như: đất đai, quy hoạch xây dựng, môi trường, đấu nối giao thông, phòng cháy chữa cháy,... UBND huyện chưa quyết định thu hồi đất, chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Các khu dân cư tự phát: có 224 khu dân cư tự phát tập trung chủ yếu tại xã Long Thượng, Tân Kim (cũ), các khu này được xây dựng chủ yếu dưới dạng hợp khối liền kề, có diện tích nhỏ hẹp, kết cấu không đảm bảo cho việc sử dụng lâu dài (chung móng, cột đà, vách). Phần lớn các công trình xây dựng trên đất ở (đã tách thửa nhỏ lẻ, do một hoặc nhiều cá nhân cùng đứng tên sở hữu quyền sử dụng đất).

- Các dự án chậm tiến độ hoặc chưa triển khai: có 33 dự án dân cư, đô thị, công nghiệp đã có quyết định chủ trương đầu tư, nhưng chậm triển khai tổng diện tích 1.938,5ha, trong đó có 30 dự án chậm triển khai theo tiến độ và 3 dự án do chủ đầu tư không có năng lực thực hiện.

2. Đánh giá chung về tình hình đầu tư dự án bất động sản đất nền huyện Cần Giuộc

2.1. Về ưu điểm

Công tác quy hoạch nhận được nhiều sự quan tâm chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện của các cấp, các ngành từ Trung ương đến địa phương; công tác tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch được thực hiện chặt chẽ, kịp thời, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; sự chủ động phối hợp với các sở, ngành được quan tâm tăng cường.

Dự án dân cư được triển khai hoàn chỉnh về hạ tầng, đi vào hoạt động hiệu quả đã góp phần vào

chỉnh trang đô thị, hình thành các dự án dân cư đô thị văn minh, hiện đại, phục vụ thiết thực nhu cầu ở, sinh hoạt tinh thần của người dân địa phương. Tuy nhiên, một số dự án chậm tiến độ, chậm đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, ảnh hưởng đến chất lượng đời sống nhân dân trong khu vực quy hoạch dự án và trong các khu dân cư đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhưng chưa hoàn chỉnh.

Công tác bồi thường, GPMB và tái định cư các dự án được các ngành, các cấp trong huyện quan tâm, phối hợp thường xuyên hơn; quy trình thực hiện kê biên, bồi thường ngày càng chặt chẽ. Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, GPMB có tập trung, sâu rộng hơn, góp phần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của người bị thu hồi đất. Do đó, chính quyền của huyện Cần Giuộc đã nhận được sự đồng thuận của người dân, sớm di dời, bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai dự án, thu hút và tiếp nhận đầu tư.

2.2. Về nhược điểm

Trong quá trình thực hiện, tiến độ triển khai tại các dự án thường chậm hơn so với tiến độ chủ đầu tư đã cam kết với UBND Tỉnh, nên phải thực hiện gia hạn, một số dự án quy hoạch chậm triển khai thực hiện sau khi có chủ trương đầu tư của UBND tỉnh. Chủ đầu tư một số dự án chậm triển khai hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đã gây bức xúc kéo dài.

Đối với các dự án đang thực hiện bồi thường dở dang, việc thực hiện dự án có nhiều công đoạn, nên các chủ đầu tư chậm giao nền, cấp giấy chứng nhận, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư; chưa chủ động tích cực phối hợp với các ngành, địa phương trong xử lý, giải quyết các vướng mắc có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

3. Nguyên nhân

3.1. Nguyên nhân khách quan

+ Các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giữa các dự án trong địa bàn có sự thay đổi theo Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013, nhất là chênh lệch giá bồi thường ở các vùng giáp ranh với Thành phố Hồ Chí Minh, do đó đã tạo tâm lý chờ đợi, so bì trong nhân dân, ảnh hưởng đến kết quả giải phóng mặt bằng của huyện.

+ Giá đất trên địa bàn huyện biến động tăng cao, nhất là ở các xã giáp ranh với Thành phố Hồ

Chí Minh, gây khó khăn cho công tác vận động GPMB các dự án bồi thường dở dang.

+ Điều kiện hạ tầng đảm bảo an sinh xã hội tại một số khu tái định cư chưa được nhà đầu tư quan tâm xây dựng, như: nhà trẻ, trường học, trạm y tế,... Bên cạnh đó, một số nghĩa trang nhân dân tập trung chậm được xây dựng theo quy hoạch, ảnh hưởng đến việc cải táng mồ mả và chôn cất người chết trong vùng dự án bị giải tỏa chậm.

3.2. Nguyên nhân chủ quan

- Còn một bộ phận cán bộ, đảng viên, nhân dân nhận thức chưa cao về mục tiêu, nhiệm vụ và tính cần thiết của công tác bồi thường, GPMB, tái định cư để đầu tư dự án tạo việc làm, tăng thu nhập, phát triển đời sống kinh tế - xã hội.

- Công tác phối hợp của chủ đầu tư, chính quyền địa phương trong việc xác nhận điều kiện bồi thường hỗ trợ; công tác quản lý đất đai, xây dựng trên địa bàn còn chưa chặt chẽ, nhất là địa bàn quy hoạch dự án, vẫn còn tình trạng san nền, xây dựng trong dự án đã công bố chủ trương thu hồi đất nhưng chưa được địa phương xử lý kịp thời.

+ Quy định về chủ trương chuyển mục đích đất lúa (việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa >10ha, theo điểm a, khoản 1, Điều 58, Luật Đất đai năm 2013 phải được Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục

đích đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp). Các chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục này mất khá nhiều thời gian, ảnh hưởng tiến độ dự án.

4. Đề xuất các giải pháp cho hoạt động đầu tư bất động sản trên địa bàn huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

- Phối hợp các ban ngành liên quan đánh giá thực hiện GPMB, tái định cư và ổn định cuộc sống người dân vùng thu hồi đất năm 2021, đặc biệt là các dự án trọng điểm của huyện.

- Sửa đổi, bổ sung các văn bản có liên quan về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An, nhằm giải quyết các vướng mắc, bất cập, đề xuất những cơ chế, chính sách thông thoáng hơn, phù hợp với thực tiễn, để nâng cao hiệu quả công tác này trong thời gian tới.

- Xây dựng đơn giá bồi thường, khung chính sách hỗ trợ các dự án trên địa bàn thị trấn Cần Giuộc sát với tình hình thị trường BĐS.

- Tập trung rà soát tiến độ các dự án, nhất là các dự án đã cho chủ trương nhưng chậm lập các thủ tục, hướng dẫn đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện; báo cáo đề xuất các Sở, ngành rà soát đối với các dự án chậm tiến độ, trường hợp chủ đầu tư không quyết tâm, không có năng lực thực hiện thì kiến nghị UBND tỉnh chấm dứt hoạt động dự án ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Lê Hoài Nam, (2019). Thực trạng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam và một số khuyến nghị. *Tạp chí Tài chính*. <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/thuc-trang-phat-trien-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-va-mot-so-khuyen-nghi-309337.html>.
2. Lê Văn Nam, (2020). *Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để phát triển khu, cụm công nghiệp - thực tiễn tại tỉnh Long An*. Luận văn thạc sĩ, Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh.
3. Nguyễn Minh Hùng, (2016). *Các yếu tố gây chậm tiến độ các dự án công trình của Sở Xây dựng Long An*. Luận văn thạc sĩ, Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh.
4. Nguyễn Xuân Hải, (2019). *Giải pháp nâng cao giá trị thương hiệu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova*. Luận văn thạc sĩ, Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh.
5. Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Cần Giuộc, (2021). *Báo cáo về việc triển khai, tiến độ thực hiện các dự án khu dân cư trên địa bàn huyện Cần Giuộc*.
6. UBND huyện Cần Giuộc, (2021). *Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022*.

7. UBND huyện Cần Giuộc, (2021). *Báo cáo tình hình tiếp nhận đầu tư, kết quả bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư các dự án, trên địa bàn huyện Cần Giuộc.*

Ngày nhận bài: 8/6/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 6/6/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 16/6/2022

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ HOÀNG YẾN

Đại học Nông Lâm Tp. Hồ Chí Minh

ASSESSING THE CURRENT SITUATION OF REAL ESTATE INVESTMENT PROJECTS IN CAN GIUOC DISTRICT, LONG AN PROVINCE

● Master. **NGUYEN THI HOANG YEN**

Nong Lam University

ABSTRACT:

This study assesses the current situation of real estate investment activities, especially land plots investment in Can Giuoc district, Long An province to point out some reasons and inadequacies in these investment activities. This study also proposes solutions to resolve difficulties in real estate investment projects.

The study finds out that investments into real estate projects are quite active. In which, 10 projects have been completed and received certificates of land use right. Seven residential, resettlement, and urban development projects with a total area of 397.1 hectares are in the stages of compensation for site clearance, and infrastructure development in parallel with the infrastructure investment. Eleven residential, resettlement, and urban development projects with a total area of 1,736.79 hectares are in the stages of compensation for site clearance but the infrastructure have not yet been built. Twenty-third residential, resettlement, and urban development projects with a total area of 408.76 hectares have got investment approvals and they are in the stage of completing land, construction, and environment procedures.

Key words: real estate, land plot, investment project, Can Giuoc district, Long An province.