

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 08/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2022

*“V/v Kiến nghị bổ sung trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” vào khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 theo đề xuất của Chính phủ tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021”*

- Kính gửi:**
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội
  - Hội đồng dân tộc Quốc hội
  - Ủy ban Kinh tế Quốc hội
  - Ủy ban Quốc phòng và An ninh Quốc hội
  - Ủy ban Tài chính Ngân sách Quốc hội
  - Ủy ban Pháp luật Quốc hội
  - Ủy ban Tư pháp Quốc hội
  - Ủy ban Khoa học Công nghệ và Môi trường
  - Ban dân nguyện Quốc hội
  - Văn phòng Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Kỳ họp Quốc hội bất thường lần thứ nhất đã thông qua nhiều quyết sách rất quan trọng nhằm đảm bảo an sinh xã hội cho người dân và hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp phục hồi, phát triển sản xuất kinh doanh, chủ động thích ứng linh hoạt trong điều kiện bình thường mới sống chung an toàn với vi-rút SarsCoV-2 và xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh theo hướng minh bạch, công bằng, lành mạnh.

Nhưng do “*Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự*” (Sau đây gọi là “*Luật sửa đổi 9 Luật*”, có hiệu lực từ ngày 01/03/2022), tại Điều 4 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, nhưng **thực chất đã chưa xử lý được “vướng mắc” của khoản 1 do “phạm vi điều chỉnh” chưa bao quát đầy đủ các “hình thức sử dụng đất” của nhà đầu tư, chưa bao gồm trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo đề xuất của Chính phủ nên vẫn chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa liên thông với một số quy định pháp luật hiện hành vẫn chưa tháo gỡ được “ách tắc” về thủ tục đầu tư xây dựng cho nhiều dự án nhà ở thương mại.**

Trong phần thảo luận “*Dự án Luật sửa đổi 9 Luật*” đã có các đại biểu Quốc hội có ý kiến lo ngại việc mở rộng diện giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp không qua đấu giá, đấu thầu sẽ thuận lợi cho doanh nghiệp nhưng chưa tính hết lợi ích giữa cộng đồng, nhà đầu tư và người dân, chưa bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống pháp luật như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở... hiện những luật này chưa sửa đổi, sẽ dẫn đến chuyện thu gom đất nông nghiệp quy mô lớn để thuê đất đai làm dự án nhà ở thương mại mà “*nghiêm nhiên*” được chuyển đổi mục đích sử dụng đất không cần phải đấu thầu,

đầu giá sẽ xảy ra **thất thoát ngân sách nhà nước** vì nếu cho nhà đầu tư chuyển đổi đất làm nhà ở thương mại mà không qua đầu giá thì tạo chênh lệch giá, tiền sẽ chảy vào túi doanh nghiệp; hoặc lo ngại xảy ra việc **trục lợi chính sách**; hoặc đề nghị làm rõ trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất đối với các loại đất khác không phải là đất ở nhưng **đã gần hết thời hạn sử dụng đất**, thì việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và thực hiện dự án đầu tư **có hợp lý không**, hay **Nhà nước sẽ thu hồi để đầu giá, đầu thầu**; hoặc quan ngại nếu sửa đổi luật mà không chặt chẽ có thể hợp thức hóa cho rất nhiều trường hợp mà **lợi ích không nằm về phía người dân**. Cũng có đại biểu nêu những bất cập của Luật Đất đai, mà nếu quy định được **giá đất sát với thị trường thì chênh lệch giá đất sẽ không quá lớn**.

Trước khi Quốc hội biểu quyết, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đã trình bày “*Báo cáo giải trình, tiếp thu, chính lý dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật*” với nội dung chính như sau:

**Luật Nhà ở không bổ sung hình thức dùng đất không phải là “đất ở” xây nhà ở thương mại.**

Về nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở, có hai loại ý kiến. Một là đề nghị cần nhắc thận trọng việc bổ sung hình thức sử dụng đất không phải là đất ở để làm dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại vì cho rằng nội dung này **chưa được Chính phủ đánh giá tác động kỹ lưỡng, thận trọng, có thể dẫn đến làm thất thoát ngân sách nhà nước**. Hai là tán thành sự cần thiết sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở như Chính phủ trình đề tháo gỡ vướng mắc trong việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tuy nhiên, đề nghị Chính phủ **đánh giá tác động kỹ lưỡng hơn, bảo đảm quản lý chặt chẽ đất đai**.

Trên cơ sở ý kiến của đại biểu Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất với Chính phủ chính lý dự thảo Luật theo hướng **trước mắt chỉ sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở để làm rõ và phân định các hình thức sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được Luật Nhà ở hiện hành quy định, tháo gỡ vướng mắc về trình tự, thủ tục** chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với **thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất**.

**Quyết định “không bổ sung hình thức sử dụng đất không phải là đất ở làm dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”** vì vấn đề này cần được đánh giá tác động kỹ lưỡng hơn và chưa đạt được sự đồng thuận cao. Ủy ban Thường vụ Quốc hội giao Chính phủ tiếp tục nghiên cứu, đánh giá tác động đầy đủ, thận trọng; trường hợp cần thiết, Chính phủ xây dựng Đề án thí điểm áp dụng hình thức sử dụng đất không phải là đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, sớm báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định. Đồng thời, tiến hành tổng kết để xem xét việc luật hóa khi sửa đổi toàn diện Luật Nhà ở, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Luật Đất đai (*sửa đổi*) và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Sau khi nghiên cứu kết quả việc sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, Hiệp hội xin kính trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội để xin xem xét, như sau:

1/- Nghiên cứu ý kiến của Chính phủ đề xuất bổ sung trường hợp nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại:

1.1)- Hiệp hội nhận thấy ý kiến đề xuất của Chính phủ nhằm mục đích đảm bảo tính thống nhất, tính đồng bộ, tính liên thông của các quy định pháp luật hiện hành:

Tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021, Chính phủ đã đề nghị Quốc hội sửa đổi tổng thể khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020*), trong đó có đề nghị **bổ sung** trường hợp nhà đầu tư “*có quyền*

*sử dụng đất khác không phải là đất ở*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại vào **điểm c khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (Dự thảo)**. Nhưng đề xuất **đúng pháp luật** này của Chính phủ và nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh xuất phát từ thực tiễn lại chưa được Quốc hội chấp thuận.

Hiệp hội nhận thấy, đề xuất của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** nhằm đạt 03 mục đích sau đây:

(1) Đảm bảo tính **thống nhất, tính đồng bộ, tính liên thông** của các quy định pháp luật **hiện hành**.

(2) Góp phần xây dựng môi trường đầu tư **minh bạch, công bằng, lành mạnh**.

(3) Tháo gỡ “*ách tắc, vướng mắc*” về thủ tục đầu tư cho nhiều dự án nhà ở thương mại chỉ có đất nông nghiệp, hoặc chỉ có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, giúp làm tăng nguồn cung nhà ở đáp ứng nhu cầu nhà ở của các tầng lớp nhân dân và tăng nguồn thu ngân sách nhà nước.

**1.2)- Hiệp hội nhận thấy ý kiến đề xuất của Chính phủ đã căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành:**

Đề xuất của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** nhằm đảm bảo tính **thống nhất, đồng bộ, liên thông** của các quy định pháp luật và đã căn cứ các quy định pháp luật **hiện hành** sau đây:

(1) Luật Đất đai 2013 quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 cho phép “*tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; khoản 2 Điều 191 quy định tổ chức kinh tế **không được** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp “*trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”; khoản 1 Điều 193 quy định “*có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án*”.

(2) Điểm a và điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định “*cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” trong trường hợp “*a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

(3) Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định “*chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*”.

(4) Điều 21 Luật Nhà ở 2014 quy định “*điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại*” như sau: “*1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; 2. Có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; 3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật*”.

Do vậy, Chính phủ đã đề nghị bổ sung trường hợp nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại là **đã căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành**.

**1.3)- Hiệp hội nhận thấy ý kiến đề xuất của Chính phủ đáp ứng yêu cầu thực tiễn nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh:**

**a. Giai đoạn 2015 - 2020:**

Từ ngày **01/07/2015** (ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực) đến ngày **31/12/2020**, do Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định trường hợp nhà đầu tư **“4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”** (tức là phải có 100% đất ở) thì mới được công nhận chủ đầu tư, nên đã làm cho hàng trăm dự án nhà ở thương mại bị ách tắc không thể triển khai, vừa gây thiệt hại rất lớn cho nhiều doanh nghiệp; vừa làm cho thị trường bất động sản thiếu nguồn cung dự án nhà ở dẫn đến thiếu nguồn cung nhà ở làm cho giá nhà liên tục bị đẩy lên cao, làm lệch pha thị trường về phân khúc nhà ở cao cấp, thiếu nhà ở có giá phù hợp nên đa số người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị càng khó tạo lập nhà ở; vừa tạo “cơ hội không công bằng” cho một số doanh nghiệp có sẵn sản phẩm nhà ở “độc chiếm” thị trường, đạt lợi nhuận rất cao; vừa làm cho thị trường bất động sản “méo mó”, phát triển không ổn định và vừa làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

Do “bất cập” của khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 nên một số chủ đầu tư đã có sẵn dự án nhà ở, có sẵn sản phẩm nhà ở đã được “hưởng lợi” rất lớn mà nguyên nhân là do khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 không thống nhất, không đồng bộ, không liên thông với các quy định pháp luật hiện hành như đã nêu trên đây. Trong đó có cả các dự án nhà ở cũng có quỹ đất hỗn hợp gồm “đất ở và các loại đất khác” nhưng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực) nên đã “thoát”.

Trong giai đoạn 2015-2020, Hiệp hội nhận thấy khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định trường hợp nhà đầu tư: **“1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại” không có gì sai về pháp lý** và cũng không có tác động tiêu cực đến các nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại, duy chỉ có khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mới tác động gây “ách tắc” nhiều dự án nhà ở thương mại (như đã nêu trên). Nhưng, không hiểu vì sao điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 lại sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, mà không sửa đổi khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mới là nguyên nhân gây “ách tắc” thị trường (!?)

**b. Giai đoạn 2021 - 2022:**

Từ ngày **01/01/2021** (ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực), do khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực đến ngày **28/02/2022** đã bổ sung thêm trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”, tháo gỡ được vướng mắc cho nhiều dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã có quỹ đất hỗn hợp, gồm các loại đất khác “đính” với đất ở.

Nhưng, với chữ “và” trong khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 nên vẫn còn “bỏ sót”, không công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”** (tức là chỉ có đất nông nghiệp, hoặc chỉ có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở), mà đa số lại là những dự án nhà ở có quy mô diện tích lớn.

**c. Giai đoạn từ ngày 01/03/2022 trở đi:**

Từ ngày **01/03/2022** (ngày Luật sửa đổi 9 Luật có hiệu lực) trở đi, Điều 4 “Luật sửa đổi 9 Luật” sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 vẫn tiếp tục “bỏ sót”, không công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”** (chỉ có đất nông nghiệp, hoặc chỉ có đất phi nông nghiệp

*không phải là đất ở*) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại, như Chính phủ đã đề xuất tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, Chính phủ đã đề nghị **bổ sung** trường hợp nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì **được công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại, **đáp ứng đúng yêu cầu thực tiễn nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh.**

**2/- Kết quả nghiên cứu ý kiến của các đại biểu Quốc hội và “Báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật” của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội:**

Nghiên cứu “Báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật” và ý kiến của các đại biểu Quốc hội trên đây, Hiệp hội nhận thấy **quan ngại** của các đại biểu Quốc hội là **rất xác đáng cần được xem xét giải quyết.**

Tuy nhiên, Hiệp hội nhận thấy các **quan ngại** trên đây của các đại biểu Quốc hội **lại nhắm đến mục đích “khác”, không thật trùng khớp** với mục đích sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 theo Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ và cũng **chưa thật sát với thực tiễn**, như sau:

**2.1)- Chính phủ đề xuất “bổ sung hình thức sử dụng đất khác không phải là đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại” vào khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 nhằm đảm bảo tính logic, tính thống nhất, tính đồng bộ, tính liên thông của các quy định của pháp luật, nhưng khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (vừa được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 “Luật sửa đổi 9 Luật”) vẫn chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa liên thông với một số quy định pháp luật khác có liên quan:**

Điều 4 “Luật sửa đổi 9 Luật” sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **vẫn chỉ công nhận** “*hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại*” đối với 02 trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1, như sau: “**a) Có quyền sử dụng đất ở; b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở** đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư” **trương tịt** như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014).

Hiệp hội nhận thấy, các doanh nghiệp **không thể “tự mình đi thu gom” đất nông nghiệp quy mô lớn để thuê đất đai làm dự án nhà ở thương mại nếu không được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.** Bởi lẽ, Luật Đất đai 2013 đã quy định **rất chặt chẽ** việc nhận chuyển quyền sử dụng đất tại điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 **cho phép “tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;** đồng thời quy định tổ chức kinh tế **không được** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp “**trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**” và quy định **phải “có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”.**

Đồng thời, khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 quy định “**điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**” như sau: “3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: a) **Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;** b) **Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu**

tu; c) **Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác**”.

Các quy định trên đây của Luật Đất đai 2013 **đã cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất**, bao gồm các loại **“đất khác không phải là đất ở”**, trong đó có đất nông nghiệp, hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và quy định **“điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”** thống nhất với pháp luật về đầu tư.

Bên cạnh đó, điểm a và điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định **“cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** trong trường hợp **“a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai”**.

Ngoài ra, khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định **“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”** và cả Điều 21 Luật Nhà ở 2014 cũng quy định **“điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** như sau: **“1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; 2. Có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; 3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật”**.

Về thực chất, nội dung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 **“Luật sửa đổi 9 Luật”** chỉ **“làm rõ và phân định”** các hình thức sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được Luật Nhà ở **hiện hành quy định**, nhằm tháo gỡ các vướng mắc về trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất (theo **“Báo cáo giải trình”** của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội) và vẫn chỉ áp dụng đối với 02 trường hợp là dự án nhà ở thương mại có quyền sử dụng **“đất ở” (có 100% đất ở)**, hoặc có **“đất ở và các loại đất khác”** (có đất khác **“dính”** với đất ở), nên về thực chất vẫn giữ nguyên nội dung **“cốt lõi”** của khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020). Nhưng, **tất cả các nội dung “làm rõ và phân định”** (trên đây) **đều đã được quy định** tại khoản 2 Điều 57, Điều 58, Điều 61, Điều 62, Điều 64, Điều 65, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 và tại khoản 1 Điều 41, Điều 43 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, không có gì mới.

Do vậy, việc **“không bổ sung hình thức sử dụng đất không phải là đất ở làm dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”** vào khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã chưa đảm bảo được tính logic, chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa liên thông với các quy định pháp luật **hiện hành** như đã phân tích trên đây, nên **“vướng mắc pháp lý”** của khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đến nay **vẫn chưa được giải quyết**.

2.2)- Nhiều đại biểu Quốc hội quan ngại việc mở rộng diện giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp không qua đấu giá, đấu thầu để làm dự án nhà ở thương mại sẽ thuận lợi cho doanh nghiệp nhưng **chưa tính hết lợi ích giữa cộng đồng, nhà đầu tư và người dân**:

Hiệp hội nhận thấy, trong khoảng 15 năm trở lại đây thì doanh nghiệp đã phải **thương lượng** với người sử dụng đất để **“mua lại đất”** với **giá thị trường** theo nguyên tắc **thỏa thuận tự nguyện, “thuận mua vừa bán”** có giá cao hơn trường hợp Nhà nước thu hồi đất,

bồi thường giải phóng mặt bằng, nên **hầu như không có chuyện** doanh nghiệp “*chèn ép, mua rẻ*” gây **thiệt hại** cho người sử dụng đất.

Đồng thời, theo quy định pháp luật và **theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền** thì chủ đầu tư **phải bàn giao** các công trình hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng*), hạ tầng xã hội (*đất công viên, y tế, giáo dục*) của dự án cho địa phương, đồng thời có **trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước và **phải dành 20% diện tích đất** của dự án để **phát triển nhà ở xã hội** và chủ đầu tư **chỉ được kinh doanh** khoảng trên dưới **40% diện tích đất** dự án nhà ở thương mại mà thôi, nên **không làm thiệt hại đến lợi ích giữa công đồng, nhà đầu tư và người dân.**

2.3)- Nhiều đại biểu Quốc hội quan ngại việc “**mở rộng**” **diện giao đất** cho nhà đầu tư, doanh nghiệp không qua đấu giá, đấu thầu để làm dự án nhà ở thương mại sẽ có thể dẫn đến **làm thất thoát ngân sách nhà nước**. Nhưng Hiệp hội nhận thấy, thực chất “**nguy cơ**” có thể dẫn đến **làm thất thoát ngân sách nhà nước** trong trường hợp này lại thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của các cơ quan nhà nước thông qua việc ban hành “**các quy định dưới luật**” và nhất là công tác “**thực thi pháp luật**” chứ không phải do doanh nghiệp:

Hiệp hội nghiên cứu và xin có ý kiến như sau:

(1) Một là, Chính phủ đề xuất bổ sung trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại, **không phải là “mở rộng” diện giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp không qua đấu giá, đấu thầu để làm dự án nhà ở thương mại**, bởi lẽ trong các năm qua, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 đã cho phép “**tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”, trong đó “**có quyền sử dụng đất ở**”, hoặc “**đất ở và các loại đất khác**”, hoặc “**đất khác không phải là đất ở**”, bao gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án đầu tư.

Các doanh nghiệp này đã bỏ ra khoản chi phí rất lớn (có thể lên đến hàng chục, hàng trăm tỷ đồng) để nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhưng lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nên bị nhiều thiệt hại.

Hơn nữa, Hiệp hội nhận thấy không có sự khác biệt mấy giữa 02 trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác**” với trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**” như ví dụ sau: Nhà đầu tư A có quyền sử dụng đất nông nghiệp 10 ha trong đó có vài chục mét vuông đất ở thì được công nhận chủ đầu tư; Trong lúc nhà đầu tư B liền kề chỉ có quyền sử dụng đất nông nghiệp 10 ha trong đó không có mét vuông đất ở nào thì lại không được công nhận chủ đầu tư (?!). Bởi lẽ, kết quả công tác xác định giá “**giá đất cụ thể**” để tính “**tiền sử dụng đất**” của 02 dự án này là tương đương nhau, nên về “**lý**” thì không phải do giao “**đất khác không phải là đất ở**” cho nhà đầu tư để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì sẽ dẫn đến **thất thoát ngân sách nhà nước**, mà việc có thể **thất thoát ngân sách nhà nước** lại nằm trong khâu ban hành các văn bản dưới luật chưa chặt chẽ và nhất là khâu **thực thi pháp luật** của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(2) Hai là, trong thực tế đã có xảy ra **thất thoát ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai** trong một số trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền **giao “đất công” cho doanh nghiệp không qua đấu giá, đấu thầu, không đúng quy định pháp luật** để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở.

Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư đã “*có quyền sử dụng đất*” do tự thương lượng, thỏa thuận **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** của người sử dụng đất **với giá thị trường** “*thuận mua vừa bán*” thì việc có thể làm **thất thoát ngân sách nhà nước** lại có thể xảy ra trong khâu “*định giá đất cụ thể; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”, mà cũng **thuộc trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền** thông qua việc ban hành “*các phương pháp định giá đất*” và nhất là công tác “*thực thi pháp luật*” về lựa chọn “*áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp*” để “*xác định giá đất cụ thể*”, hoặc để “*xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” chứ không phải do doanh nghiệp gây ra thất thoát ngân sách nhà nước.

Bởi lẽ, Luật Đất đai 2013 tại khoản 2 Điều 112 quy định “**2. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất**”; tại khoản 3 Điều 114 quy định việc “*xác định giá đất cụ thể*” phải dựa trên nhiều cơ sở, trong đó có việc lựa chọn “*áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp*” để “*định giá đất cụ thể; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” của dự án đầu tư bất động sản, nhà ở và phải được “**Hội đồng thẩm định giá đất**” thẩm định, trình **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định giá đất, “tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”** của dự án đầu tư bất động sản, nhà ở mà **doanh nghiệp phải chấp hành, thực hiện**.

Như vậy, việc xác định “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” của dự án có **đảm bảo hay không đảm bảo** được nguyên tắc “*việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường*” (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013), hoặc có **đảm bảo hay không đảm bảo** “*quyền của Nhà nước đối với đất đai*”, theo đó “**Nhà nước điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi**” (quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013), trong đó có “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” **hoàn toàn nằm trong tay Nhà nước, thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của các cơ quan nhà nước, chứ không phải do doanh nghiệp**.

(3) Ngay cả trường hợp thực hiện **đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất** mà nếu cơ quan nhà nước không tăng cường quản lý hiệu lực, hiệu quả thì cũng có thể dẫn đến **làm thất thoát ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai**, nếu để xảy ra tình trạng **đấu giá “cuội”, đấu giá có “quân xanh - quân đỏ”, đấu thầu “cuội”, đấu thầu “chân gỗ”, hoặc lợi dụng đấu giá, đấu thầu để trục lợi bất chính**, hoặc để cho thành phần ngoài xã hội can thiệp làm sai lệch kết quả đấu giá, đấu thầu.

2.4)- Có ý kiến đề xuất thực hiện **đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp “đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua”**; hoặc trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất đối với các loại đất khác không phải là đất ở nhưng đã gần hết thời hạn sử dụng đất thì có thể chờ đến hết thời hạn sử dụng đất, Nhà nước sẽ thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu:

Hiệp hội nghiên cứu và xin có ý kiến như sau:

a. Hiệp pháp 2013 quy định “**Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**”:

- Khoản 3 Điều 51 quy định: “**3... Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa**”.

- Điều 54 quy định: “**1. Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật; 2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ; 3. Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân**



*nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”.*

**b. Luật Đất đai 2013, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất:**

- Luật Đất đai 2013 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 61 về *“thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh”*, Điều 62 quy định *“thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”*, Điều 64 quy định về *“thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai”*, Điều 65 quy định về *“thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người”*.

- Khoản 1 Điều 41 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 quy định **08 trường hợp thu hồi tài sản công tại cơ quan nhà nước**, trong đó có *“trụ sở làm việc là đất, nhà làm việc và tài sản khác gắn liền với đất”*.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy Hiến pháp 2013 và Luật Đất đai 2013, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nên không có chuyện Nhà nước thu hồi đất tràn lan.

**c. Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có trường hợp “đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua” với điều kiện “đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước” và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 quy định việc bán tài sản công tại cơ quan nhà nước (trong đó có quyền sử dụng đất) được thực hiện theo hình thức đấu giá. Nhưng không phải tất cả các trường hợp “đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua” đều phải thực hiện đấu giá đất, bởi lẽ Luật Đất đai 2013 còn quy định các trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, dự án nhà ở thương mại:**

- Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định **08 trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất**, trong đó có các trường hợp quy định tại điểm b, điểm e và điểm g như sau: *“b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua (...); e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước; g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân”*.

- Điểm b khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2013 quy định *“điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất”* là *“b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước”*.

- Khoản 3 Điều 43 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 về *“bán tài sản công tại cơ quan nhà nước”*, quy định *“3. Việc bán tài sản công được thực hiện theo hình thức đấu giá (...) theo quy định của Chính phủ”*, trong đó có hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Điều 4 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Tư pháp quy định: *“Quy đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: 1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; 2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất”*

thuộc sở hữu nhà nước; 3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật; 4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật”.

**d. Các trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, dự án nhà ở thương mại:**

- Điều 57 Luật Đất đai 2013 quy định “**các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”, trong đó có trường hợp “**d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở (...)**”; 2. **Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật...**”.

- Điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 **cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất** thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (đã trích dẫn tại Mục 1.2 trên đây).

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì **không phải tất cả các trường hợp “đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua” đều phải thực hiện đấu giá đất**, mà Luật Đất đai 2013 còn quy định các trường hợp **nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, dự án nhà ở thương mại**.

**d. Hiệp hội nhận thấy ý kiến đề xuất “Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất đối với các loại đất khác không phải là đất ở nhưng đã gần hết thời hạn sử dụng đất thì có thể chờ đến hết thời hạn sử dụng đất, Nhà nước sẽ thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu” chưa phù hợp với quy định pháp luật**, bởi lẽ Luật Đất đai 2013 cho phép người sử dụng đất có nhu cầu thì có thể xin gia hạn sử dụng đất:

- Điều 65 Luật Đất đai 2013 quy định về “**thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người**”. Nhưng, khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 còn quy định “**thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm (...)** Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này”.

- Điểm a khoản 1 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: “**a) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất**”.

Do vậy, không thể “**chăm chăm**” chờ đến hết thời hạn sử dụng đất, “**Nhà nước sẽ thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu**”, bởi lẽ Luật Đất đai 2013 cho phép người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì gửi đơn lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin gia hạn sử dụng đất nếu vẫn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

### **3/- Kiến nghị:**

Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Xây dựng và Chính phủ đã đề xuất xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) và đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh năm 2022, nhằm sửa đổi toàn diện Luật Nhà ở, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Luật Đất đai (sửa đổi) và các quy định khác của pháp luật có liên quan, nhằm thực hiện **03**

**đột phá chiến lược** mà trước hết là **“Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách nhằm tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực phát triển, nhất là đất đai, tài chính; thực hiện phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực”**.

Trong đó, Hiệp hội **kiến nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét chỉ đạo sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 “Luật sửa đổi 9 Luật”), trên cơ sở đề nghị **bổ sung** trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”** theo đề xuất tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ và **tích hợp** nội dung quy định về **“nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”** tại **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 vào khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014**, như sau:

*“1. Có quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật:*

*a) Có quyền sử dụng đất ở;*

*b) Có quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.*

*c) Có quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở.*

*Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

Nếu đề xuất này được thông qua thì **đề nghị bãi bỏ khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014**.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

