

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 09/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2022

“V/v Xin gửi lại Văn bản số 08/2022/CV-HoREA “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) xin được **gửi lại** Văn bản số 08/2022/CV-HoREA ngày 18/02/2022 “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 Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ” do Hiệp hội có bổ sung thêm nội dung như sau:

1/- Tại điểm b Mục 1.3, Hiệp hội có bổ sung thêm cụm từ “**Nhưng** với chữ “**và**” trong **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014**”, như sau:

“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”.

2/- Tại điểm (1) Mục 2.3, Hiệp hội có bổ sung thêm một đoạn văn: “**Hơn nữa, Hiệp hội nhận thấy không có sự khác biệt** 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 kê 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 **trương 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”, 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 nhân 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 kê 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 **trương 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”.

Hiệp hội đề nghị Quý vị xem Văn bản số 08/2021/CV-HoREA ngày 18/02/2022 đính kèm.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- 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