

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Số: 137/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 11 năm 2018

"V/v Báo cáo các chuyên đề liên quan đến thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, giải pháp kiểm soát việc chuyển nhượng dự án nhằm mục đích trực lợi"

**Kính gửi: - Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố
- Sở Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Văn bản số 11901/VP-ĐT ngày 27/10/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố triển khai Công văn số 4473/UBND-ĐT ngày 04/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về báo cáo 03 chuyên đề liên quan đến thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư; giải pháp kiểm soát việc chuyển nhượng dự án nhằm mục đích trực lợi; kiểm soát chặt chẽ công tác đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Hiệp hội báo cáo như sau:

1/- Về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư:

1.1)- Rà soát một số quy định pháp luật có liên quan:

1.1.1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư:

a. Luật Đầu tư:

- Khoản (1.a) Điều 32 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với *"Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất"*;

- Khoản (2.a) Điều 36 quy định các dự án của nhà đầu tư trong nước không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư;

- Điều 42 quy định *"Nhà đầu tư phải ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất" (Mức ký quỹ từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án).*

b. Luật Đất đai:

- Điều 52 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư phải nằm trong *"Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"*;

- Điều 53 quy định *"Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác **chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất** theo quy định của Luật này và **phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng"*;

- Khoản 2 Điều 55 quy định *"Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê"*;

- Khoản 1 Điều 56 quy định Nhà nước cho thuê đất **thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần** cho cả thời gian thuê trong trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất **để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê**;

- Điều 57 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 chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp hoặc chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

- Điều 58 quy định thẩm quyền của Chính phủ chấp thuận đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10ha đất trồng lúa trở lên; từ 20ha đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên. Nghị quyết 54 của Quốc hội về cơ chế đặc thù đối với thành phố Hồ Chí Minh đã cho phép thành phố được thực hiện thẩm quyền này. Khoản 3 Điều 58 quy định điều kiện của nhà đầu tư dự án phải có năng lực tài chính; phải ký quỹ theo quy định của pháp luật đầu tư; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai ở dự án khác;

- Điều 62 về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã quy định: (i) Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư dự án mà phải thu hồi đất. Trong đó, có các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu đô thị mới; (ii) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định đầu tư dự án mà phải thu hồi đất. Trong đó, có các dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới, chỉnh trang đô thị, cụm công nghiệp;

- Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai quy định **tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này"**, và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai quy định **tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân"**, trong **"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"**. Theo quy định này, doanh nghiệp đã tạo lập được quỹ đất (bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng...) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được công nhận chủ đầu tư dự án.

b. Luật Nhà ở:

- Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức: "Đấu giá quyền sử dụng đất", hoặc "Đấu thầu dự án có sử dụng đất", hoặc "Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 của Luật này";

- Theo Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thì doanh nghiệp phải "Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng **đất ở** theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại".

Các quy định này của Luật Nhà ở đã tạo ra sự xung đột pháp luật và mâu thuẫn với Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai như đã nêu trên đây.

Theo Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, kể từ 01/07/2015 đến nay (kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực), Sở đã thụ lý 170 dự án đề nghị công nhận chủ đầu tư. Trong đó, chỉ có 44 dự án có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, **chiếm tỷ lệ 26%**. Còn lại 126 dự án, **chiếm tỷ lệ đến 74%**, chủ yếu có nguồn gốc do bồi thường đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng. Hầu hết trong 170 dự án trên đây còn có cả quỹ đất công như đường hẻm đô thị, hoặc đường mòn nông thôn, kênh rạch nội đồng, hoặc đất ven bờ sông rạch...

Trước đây, căn cứ vào quy định tại Điều 169 và Điều 191 Luật Đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ định nhà đầu tư trong trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quỹ đất sạch của dự án, bao gồm đất ở (thường chiếm tỷ lệ nhỏ trong các dự án khu dân cư mới, khu đô thị mới), chủ yếu là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng..., phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. **Nhưng quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chỉ định nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch của dự án (bao gồm đất ở và các loại đất khác) đã bị ách tắc cho đến nay, kể từ sau khi Bộ Xây dựng có Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 (phúc đáp các Văn bản số 1422/UBND-ĐTMT ngày 01/04/2016 và số 2678/UBND-ĐTMT ngày 06/04/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh), có hướng dẫn "kể từ năm 2017, việc chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương... Bộ Xây dựng thống nhất với đề nghị của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh theo hướng: Đối với diện tích đất nông nghiệp, đất chuyên dùng, nếu đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã có văn bản được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì diện tích đất đó được coi là đất ở. Khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và có đủ điều kiện, năng lực làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được xem xét chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở... Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh có văn bản báo cáo xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước khi thực hiện chủ trương trên".**

Việc cơ quan nhà nước không giải quyết chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng để thực hiện dự án bất động sản là điểm nghẽn đầu tiên trong các điểm nghẽn của thị trường bất động sản hiện nay. Chấp thuận chủ trương đầu tư là bước đi đầu tiên phải đạt được để thực hiện tiếp các bước triển khai dự án. Đến thời điểm này, doanh nghiệp đã bỏ ra một nguồn vốn rất lớn (bao gồm cả vốn vay, vốn huy động) để giải phóng mặt bằng và thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư. Đây cũng là một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm nguồn cung dự án, sụt giảm sản phẩm nhà ở, sụt giảm nguồn cung căn hộ vừa túi tiền, sụt giảm giao dịch bất động sản. Nhiều doanh nghiệp lâm vào hoàn cảnh rất khó khăn, bị đọng vốn kéo dài, chịu lãi vay tăng cao, dễ dẫn đến bị rơi vào nhóm nợ xấu, mất cơ hội đầu tư, kinh doanh, thậm chí có nguy cơ phá sản. Từ giữa năm 2015 đến nay, Hiệp hội đã có rất nhiều Văn bản kiến nghị Chính phủ, Quốc hội nhưng vấn đề này vẫn chưa được giải quyết vì liên quan đến quy trình xem xét sửa đổi, bổ sung các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản...

Gần đây, Bộ Xây dựng cho biết sẽ đề xuất sửa đổi từ "đất ở" thành cụm từ "đất ở và các loại đất khác" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thống nhất với Luật Đất đai. Hiệp hội nhận thấy đã xảy ra xung đột pháp luật là do sử dụng từ "đất ở" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở với từ "đất" tại Điều 169 Luật Đất đai. **Khái niệm "đất ở" trong Luật Nhà ở đã có nội hàm hẹp hơn** khái niệm "đất" trong Luật Đất đai. Hiệp hội cho rằng chỉ cần sửa đổi chữ "đất ở" trong Luật Nhà ở thì sẽ đảm bảo sự thống nhất với Luật Đất đai, và tháo gỡ được ách tắc này. Trong khi chờ sửa đổi Luật Nhà ở, trên cơ sở Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 của Bộ Xây dựng, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ ban hành Văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn cụ thể các trường hợp doanh nghiệp đã bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất (trong đó có đất ở xen cài với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng...) để thực hiện dự án nhà ở thương mại

thì được chỉ định chủ đầu tư, với điều kiện phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển đô thị, khu dân cư của địa phương.

2/- Về chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản; giải pháp kiểm soát việc chuyển nhượng dự án nhằm mục đích trực lợi:

2.1)- Về chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản:

2.1.1. Rà soát một số quy định pháp luật có liên quan:

a. Luật Đất đai:

- Khoản (1.b) Điều 194 quy định "*Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt*".

- Khoản (2.b) Điều 194 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng điều kiện sau đây: "*Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt*".

b. Luật Nhà ở:

Khoản 4 Điều 25 quy định quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại "*Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*".

c. Luật Đầu tư:

Khoản (1.c) Điều 45 quy định nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác, nhưng phải "*Tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

d. Luật Kinh doanh bất động sản:

Điều 49 đã quy định điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, như sau: "*1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt; b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt; c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt. 2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*".

2.1.2. Nhận xét:

- Đây là một điểm nghẽn của thị trường bất động sản về hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án, chuyển nhượng một phần dự án. Hiện nay, nhu cầu chuyển nhượng dự án rất lớn, trong đó, có nhiều dự án đã được thế chấp làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng, kể cả các khoản nợ xấu ngân hàng. Chuyển nhượng dự án là hoạt động kinh doanh bình thường theo nhu cầu của các doanh nghiệp, nhưng theo các quy định pháp luật nêu trên, chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển nhượng dự án, nên trên thực tế việc

chuyển nhượng dự án rất khó khăn. Trong 10 tháng đầu năm 2018, mới có 15/23 hồ sơ chuyển nhượng dự án được chấp thuận. Do vậy, chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới có năng lực thay thế chủ đầu tư cũ để khởi động lại các dự án đã bị ngừng triển khai, cũng như chưa tạo được sự thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án, và có thêm nguồn thu thuế cho ngân sách nhà nước. Đây cũng là một nguyên nhân dẫn đến thực trạng đã có hơn 500 dự án bị thu hồi chủ trương đầu tư, bị "*đắp chiếu, trùm mền*", là "*hàng dự án tồn kho*", nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng;

- Điều 10 Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, đã quy định các điều kiện xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản. Trong đó, có điều kiện dự án "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*", bao gồm tài sản bảo đảm là dự án bất động sản đã có Giấy chứng nhận hoặc dự án chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là cơ chế mới, khác với quy định tại Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản nêu trên. Cơ chế mới này cần được bổ sung vào Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản để tạo sự thông thoáng trong hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất;

- Về bản chất, hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất là hoạt động kinh doanh bình thường của doanh nghiệp theo cơ chế thị trường, không dẫn đến yếu tố trục lợi. Yếu tố trục lợi trong việc chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất chỉ xảy ra trong một số trường hợp lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chỉ định thầu theo kiểu "*chủ nghĩa tư bản thân hữu*" hoặc do nằm trong "*nhóm lợi ích*", nêu tại Mục 2.2 sau đây.

2.2)- Về giải pháp kiểm soát việc chuyển nhượng dự án có sử dụng đất nhằm mục đích trục lợi:

2.2.1. Các trường hợp chuyển nhượng dự án nhằm mục đích trục lợi:

Nhiều trường hợp được giao chủ đầu tư dự án thông qua hình thức chỉ định nhà đầu tư đã mang lại lợi nhuận rất lớn, thậm chí lợi nhuận siêu ngạch cho nhà đầu tư. Trong đó, nhiều dự án loại này được chuyển nhượng lại kiểu "*cai đầu dài*", đứng trung gian để hưởng lợi, như sau:

- Khoản 3 Điều 5 Quyết định 86/2010/QĐ-TTg ngày 22/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ "*Về việc ban hành Quy chế tài chính phục vụ di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị*" đã quy định "*Doanh nghiệp phải di dời tự làm chủ đầu tư hoặc liên doanh với nhà đầu tư khác hình thành pháp nhân mới làm chủ đầu tư để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất*", đã dẫn đến thực tế là hầu hết các dự án đầu tư xây dựng bất động sản trên nền cơ sở sản xuất ô nhiễm và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị đều thông qua hình thức chỉ định nhà đầu tư, không lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức đấu giá đất, hoặc đấu thầu rộng rãi;

- Chỉ định nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) không thông qua đấu thầu, đấu giá rộng rãi, Ví dụ: Khoản 1 Điều 29 Nghị định 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trong đó có loại hợp đồng BT đã quy định "*Việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi hoặc chỉ định thầu*". Cách làm này đã dẫn đến thực tế là hầu hết các hợp đồng BT, bao gồm quỹ đất thanh toán đối ứng hầu hết đều do nhà đầu tư đề xuất và việc lựa chọn nhà đầu tư đều thông qua hình thức chỉ định thầu;

- Nhà đầu tư nước ngoài nhận công trình xã hội hóa đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) bằng hình thức hợp đồng BT và được thanh toán đối ứng bằng các quỹ đất. Sau đó, nhà đầu tư nước ngoài không thực hiện dự án mà chuyển nhượng lại các khu đất này cho nhà đầu tư khác để hưởng lợi;

- Có những dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị, Nhà nước thực hiện công tác giải phóng mặt bằng rất vất vả rồi giao lại cho nhà đầu tư theo hình thức chỉ định. Có trường hợp nhà đầu tư thực hiện xong dự án rồi chuyển nhượng; có trường hợp nhà đầu tư chưa thực hiện xong dự án nhưng đã chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác để hưởng lợi;

2.2.2. Đề xuất giải pháp kiểm soát việc chuyển nhượng dự án có sử dụng đất nhằm mục đích trực lợi:

Sở dĩ có việc chuyển nhượng dự án có sử dụng đất nhằm mục đích trực lợi là do có sơ hở, lỏng lẻo trong các quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho một số người trực lợi từ chính sách, dễ dàng được chỉ định nhà đầu tư dự án có sử dụng đất; được chỉ định nhà thầu BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng ở các vị trí đặc địa mà không qua đấu thầu rộng rãi, công khai, dẫn đến tình trạng "*tay không bắt giặc*", chuyển nhượng dự án, bán thầu, chuyển nhượng quỹ đất được thanh toán để trực lợi. Do vậy, giải pháp hiệu quả nhất để kiểm soát việc chuyển nhượng dự án có sử dụng đất nhằm mục đích trực lợi là phải kiểm soát chặt chẽ ngay từ khâu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, nhà thầu công trình BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng, như sau:

- Kiến nghị thực hiện phổ biến phương thức đấu thầu rộng rãi trong nước, đấu thầu rộng rãi quốc tế để lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất, các công trình xã hội hóa đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), nhất là hình thức hợp đồng BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng;

- Chỉ thực hiện phương thức chỉ định nhà đầu tư, nhà thầu BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng khi đáp ứng điều kiện quy định trường hợp chỉ định thầu theo quy định của Luật Đấu thầu. Cần bổ sung chế định "*Đấu thầu dự án có sử dụng đất*" vào Luật Đất đai; và sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các quy định của Luật Đấu thầu để đảm bảo tính minh bạch, thống nhất và chặt chẽ;

- Kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT). Đây là văn bản quy phạm pháp luật còn thiếu để thực hiện Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Do chưa có Nghị định này nên đã tạo ra khoảng trống pháp luật kể từ ngày 01/01/2018 đến nay (*ngày Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có hiệu lực*). Trong lúc chưa ban hành Nghị định này, Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị quyết để hướng dẫn các Bộ, ngành, các địa phương xử lý các dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng, để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các nhà đầu tư dự án BT đang gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Tài nguyên Môi trường;
- Sở Tư pháp;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com

