

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 156/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 11 năm 2023

“V/v Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 1, điểm a khoản 4 và khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để tạo điều kiện cho nhà đầu tư được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với các loại đất phù hợp quy hoạch để thực hiện dự án nhà ở thương mại”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Quốc hội
- Bộ Tài Nguyên và Môi Trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã tiếp thu nhiều ý kiến góp ý của Hiệp hội và các chuyên gia, nhưng vẫn còn một số quy định **“bất cập”** cần phải tiếp tục xây dựng hoàn thiện, trong đó **nếu không sửa đổi b khoản 1, điểm a khoản 4 và khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai thì có thể dẫn đến hệ quả là việc quản lý, khai thác, sử dụng đất đai trong khoảng **10 năm sắp tới sẽ không đạt được hiệu lực, hiệu quả cao nhất** như Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về *“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”* đã đặt ra mục tiêu **“Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội”** và **“để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai”**.

Hiệp hội tán thành Dự thảo Luật Đất đai tiếp tục quy định 02 phương thức để **“lựa chọn nhà đầu tư”** hoặc **“công nhận nhà đầu tư”** dự án có sử dụng đất. Trong đó, phương thức thứ nhất là **Nhà nước thu hồi đất** để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79), sau đó thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất (Điều 126) hoặc **đấu thầu** dự án có sử dụng đất (Điều 127) để **lựa chọn** nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh, trong đó có **dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp** nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ. Các quy định này về cơ bản đã **“thể chế hóa”** chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW về *“Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”*. Phương thức thứ hai là **nhà đầu tư sử dụng đất** để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc **thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất** hoặc **đang có** quyền sử dụng đất theo quy định tại **điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai.

Nhưng, **điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai quy định *“b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở”* và tại khoản 6 thì cả *“phương án 1”* và *“phương án 2”* đều quy định: *“6. (...) Trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử*

dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác”. Hiệp hội nhận thấy, các quy định này chưa “*thể chế hóa*” đầy đủ chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW và có một số **bất cập**, chưa sát thực tế.

Do vậy, Hiệp hội xin góp ý đề nghị sửa đổi **điểm b khoản 1, điểm a khoản 4 và khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai để **tạo điều kiện** cho tổ chức kinh tế, nhà đầu tư **được thỏa thuận về nhận quyền** sử dụng đất hoặc **đang có quyền** sử dụng đất đối với các loại đất hoặc **đang có quyền** sử dụng đất **phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng** để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ có quy mô lớn (hàng chục, hàng trăm, hàng ngàn héc-ta) để có kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, có đầy đủ các tiện ích, dịch vụ theo hướng phát triển đô thị xanh, thông minh, ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

1/- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **điểm b khoản 1 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai chưa “*thể chế hóa*” đầy đủ chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW về “*Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại (...)*” Đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, cần sớm xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tham gia với nhà đầu tư để thực hiện các dự án dưới hình thức **chuyển nhượng**, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”, nên chưa tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư tiếp cận đất đai và chưa bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người đang sử dụng đất.

(2) **Điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai chỉ cho phép “*thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở*” hoặc “*phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác*” nên có nội hàm “*chật hẹp*” hơn so với các quy định hiện hành tại Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1, khoản 2 Điều 193 Luật Đất đai 2013 cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các loại đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có dự án nhà ở thương mại và **điểm b khoản 1 Điều 128** cũng “*chật hẹp*” hơn so với Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật 2022 quy định 2 trường hợp “*có quyền sử dụng đất ở*” hoặc “*có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở*” để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

(3) **Điểm b khoản 1** cũng chưa đồng bộ, thống nhất với cả **khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai, bởi lẽ **khoản 6** quy định 2 trường hợp nhà đầu tư “*phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác*” để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nhưng **điểm b khoản 1 Điều 128** chỉ quy định 1 trường hợp nhà đầu tư “*được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở*” mà không cho phép nhà đầu tư “*thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác*” để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Do vậy, **điểm b khoản 1** đã “*vênh*” với **khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai mà nếu nội dung **điểm b khoản 1** được thông qua thì trong khoảng 10 năm sắp tới các nhà đầu tư sẽ không còn được phép “*thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác*” để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nên cũng sẽ không có trường hợp nhà đầu tư nào đáp ứng được điều kiện “*phải đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác*” theo quy định tại **khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai.

(4) Hiệp hội nhận thấy, nội dung **điểm b khoản 1 Điều 128** quy định nhà đầu tư chỉ “*được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở*” sẽ dẫn đến hệ quả là sẽ không tạo điều

kiện để phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô lớn (hàng chục, hàng trăm, hàng ngàn héc-ta) để xây dựng được kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, có đầy đủ các tiện ích và dịch vụ, phát triển đô thị xanh, thông minh, ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu theo định hướng của Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị “Về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”, điển hình như “Khu đô thị mới kiểu mẫu” Phú Mỹ Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (giai đoạn 1) có quy mô diện tích hơn 400 ha.

Với quy định nhà đầu tư chỉ “được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở” thì không thể thực hiện được dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ có quy mô lớn, bởi lẽ trên thực tế thì các “thửa đất ở” gắn liền với nhà ở đều có diện tích nhỏ, mà “thửa đất ở” có diện tích lớn nhất cũng không quá vài ngàn mét vuông, điển hình là tại thành phố Hồ Chí Minh có một biệt thự được xây dựng trên “thửa đất ở” lớn nhất tại một quận ven cũng chỉ có diện tích 5.000m², còn tại các quận nội thành thì diện tích các “thửa đất ở” còn nhỏ hơn, điển hình là biệt thự cổ số 110-112 Võ Văn Tần, quận 3 có 3 mặt tiền đường cũng chỉ có diện tích khuôn viên gần 2.800m² mà thôi.

(5) Hiệp hội nhận thấy, quy định tại khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai có dấu hiệu “ưu ái” các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đã có sẵn quyền sử dụng “đất ở và đất khác”, nhất là các doanh nghiệp đã có sẵn nhiều diện tích “đất ở và đất khác” có quy mô diện tích lớn, mà nếu các doanh nghiệp này có đến hàng trăm héc-ta thì sẽ có cơ hội “chiếm lĩnh” thị trường bất động sản trong khoảng 5-10 năm sắp tới, bởi lẽ theo thông lệ thì khoảng 10 năm mới sửa Luật Đất đai 1 lần, như đã ban hành các Luật Đất đai 1993, 2003, 2013 và năm 2023 đang xem xét sửa đổi Luật Đất đai.

Điểm b khoản 1 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai nếu được thông qua thì trong khoảng 10 năm sắp tới, nhà đầu tư sẽ không còn được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng “đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở” để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nên sẽ không còn doanh nghiệp nào có thể đáp ứng điều kiện “phải đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác” quy định tại khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai sẽ tạo “lợi thế” cho các doanh nghiệp “đã có sẵn quỹ đất hỗn hợp gồm đất ở và đất khác” được tạo lập từ trước theo quy định của Luật Đất đai 2013 cho phép nhận chuyển nhượng các loại đất, trong đó có “đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở” phù hợp với quy hoạch, nhưng do quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chưa công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nên các nhà đầu tư đã có sẵn “đất ở và đất khác” sẽ đáp ứng được điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai.

Trên thực tế thì quỹ đất của các nhà đầu tư đã có sẵn quyền sử dụng “đất ở và đất khác” hiện nay cho dù có đến hàng trăm, hàng ngàn héc-ta thì cũng sẽ sử dụng hết trong 5-10 năm tới. Tuy nhiên, với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai thì các nhà đầu tư đã có sẵn quỹ “đất ở và đất khác” này lại có thể “hưởng lợi không chính đáng”, nên đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét rà soát để không xảy ra “bất cập” trong công tác xây dựng pháp luật.

(6) Hiệp hội xin được báo cáo lại việc quy định nội dung điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 có thể “đã làm lợi” cho một số nhà đầu tư trong giai đoạn 2015 - 2020 để tham khảo trong công tác xây dựng pháp luật, như sau:

1. Điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở 2014 quy định “c) **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**”.

Hiệp hội nhận thấy, **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** quy định “**hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại**” đối với 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**” là phù hợp.

Nhưng, **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** lại quy định “**hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại**” đối với nhà đầu tư “**nhận chuyển quyền sử dụng đất**” lại **chỉ cho phép 1 trường hợp duy nhất** là 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**” và quy định này đã “**xung đột pháp luật**” với các quy định tại khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 1, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013.

Hiệp hội nhận thấy, trên thực tiễn thì các dự án nhà ở thương mại “**có 100% đất ở**” chỉ chiếm khoảng **1%** tổng số dự án nhà ở thương mại; số dự án “**có đất ở và đất khác**” chiếm đa số đến trên dưới **95%** tổng số dự án nhà ở thương mại; còn số dự án có “**đất khác không phải là đất ở**” gồm các trường hợp chỉ có “**đất nông nghiệp**” hoặc chỉ có “**đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**” chiếm trên dưới **5%** tổng số dự án nhà ở thương mại và thường là các dự án có quy mô lớn hoặc rất lớn.

2. Điểm c khoản 2 Điều 22 và **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** đã dẫn đến “**ách tắc**” tất cả dự án nhà ở thương mại “**không có 100% đất ở**” mà chỉ có đất hỗn hợp gồm “**đất ở và đất khác**” hoặc chỉ có “**đất khác không phải là đất ở**” và đã được tổ chức kinh tế, nhà đầu tư **tạo lập hợp pháp** theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Điển hình là thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm ngày **10/12/2015** (Nghị định số **99/2015/NĐ-CP** có hiệu lực) có tổng số **170 dự án nhà ở thương mại**, nhưng chỉ có **44 dự án có “quỹ đất hỗn hợp”** đã được “**chấp thuận đầu tư**” từ trước nên được triển khai thực hiện, còn lại **126 dự án có “quỹ đất hỗn hợp”** thì bị “**ách tắc**” không được công nhận chủ đầu tư, không được triển khai thực hiện gây thiệt hại rất lớn cho các doanh nghiệp.

Ở chiều ngược lại, các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đã được “**chấp thuận đầu tư**” trước đó mà đa số dự án này cũng có “**quỹ đất hỗn hợp**” hoặc có “**đất khác không phải là đất ở**” thì được “**hưởng lợi không công bằng**”, có thể đạt lợi nhuận rất lớn, chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong giai đoạn **2015-2020**, nên có thể nhận định điểm c khoản 2 Điều 22 và **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** là 1 trong các nguyên nhân dẫn đến tình trạng thị trường bất động sản bị thiếu nguồn cung dự án dẫn đến thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là thiếu nhà ở giá vừa túi tiền và làm cho giá nhà tăng liên tục từ năm **2015** đến nay.

Mãi đến năm **2020**, điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** bổ sung thêm 1 trường hợp nhà đầu tư “**1. Có quyền sử dụng đất ở và đất khác**” được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Nhưng đến nay, sau 2 lần sửa đổi, bổ sung thì **Điều 23 Luật Nhà ở 2014** và cả Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì vẫn chưa công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư chỉ có “**đất khác không phải là đất ở**” như chỉ có “**đất nông nghiệp**” hoặc chỉ có “**đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**” không “**dính**” với đất ở, mặc dù các tổ chức kinh tế, nhà đầu tư này đã **tạo lập hợp pháp** theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Đến Luật sửa đổi một số điều của 9 luật (2022) tại Điều 4 sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** tại điểm a, điểm b cũng chỉ quy định **02 trường hợp** (có nội dung gần tương tự như điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020), 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. 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”.

(7) Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai quy định nhà đầu tư “phải đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác” thì trên thực tế sẽ có các trường hợp sau:

1. Nhà đầu tư A “đang có đất ở và đất khác” gồm 10 ha “đất khác” và liền kề với 1 căn nhà có diện tích “đất ở” là 100 m² đáp ứng điều kiện “đang có đất ở và đất khác” (đất khác “dính” với “đất ở” dù chỉ vài chục mét vuông) theo quy định tại khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và được “xác định giá đất cụ thể” để tính “tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

2. Liên kề với dự án của nhà đầu tư A là khu đất của nhà đầu tư B có diện tích 10 ha “đất khác không phải là đất ở” không đáp ứng điều kiện “đang có đất ở và đất khác” thì không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai, nên đương nhiên không được “xác định giá đất cụ thể” để tính “tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

Nhưng, nếu giả định cả 02 trường hợp trên đây đều được công nhận dự án nhà ở thương mại và cả 02 khu đất này đều tương đồng về các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng thì kết quả việc “xác định giá đất cụ thể” để tính “tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” đối với 02 khu đất này chắc chắn sẽ không có chênh lệch đáng kể.

(8) Có ý kiến quan ngại, nếu tiếp tục cho phép tổ chức kinh tế, nhà đầu tư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dù phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì sẽ dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, mà trên thực tế đã xảy ra một số trường hợp làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai trong các năm trước đây.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, không phải là do Luật Đất đai 2013 cho phép tổ chức kinh tế, nhà đầu tư được nhận chuyển quyền sử dụng đất bao gồm “đất ở”, hoặc “đất ở và đất khác”, hoặc “đất khác không phải là đất ở”, mà nguyên nhân chủ yếu dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai trong các năm qua là do “bất cập, hạn chế” của công tác “áp dụng các phương pháp định giá đất” để “định giá đất”, “thẩm định giá đất” để “xác định giá đất cụ thể” để tính “tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” các dự án nhà ở thương mại, đô thị, mà việc định giá đất thuộc thẩm quyền của các cơ quan Nhà nước.

Do vậy, vấn đề mấu chốt cần giải quyết là phải “bịt kín” các “lỗ hổng” trong việc “áp dụng các phương pháp định giá đất” để “định giá đất”, “thẩm định giá đất” để “xác định giá đất cụ thể” để tính “tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” các dự án nhà ở thương mại, đô thị, như nội dung các Điều 159, Điều 161, Điều 162 và Điều 163 Dự thảo Luật Đất đai quy định về giá đất và hiện nay, Chính phủ đang tập trung xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP về “định giá đất” để thực hiện “quyền” của Nhà nước có quyền định giá đất, quyết định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không chạy theo

đuôi giá cả thị trường”, để thực hiện chức năng “*Nhà nước điều tiết nền kinh tế*”, trong đó có “*thị trường bất động sản*” để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

(9) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định **cho phép** các nhà đầu tư “*được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” bao gồm “*đất nông nghiệp*” hoặc “*đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*” tương tự như các quy định tại khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1, khoản 2 Điều 193 Luật Đất đai 2013, để tạo điều kiện và “*khuyến khích*” phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô lớn có thể lên đến hàng chục, hàng trăm, hàng ngàn héc-ta để có đầy đủ các khu chức năng và các tiện ích, dịch vụ đô thị hoàn chỉnh.

(10) Hiệp hội nhận thấy, các nhà đầu tư vẫn có thể “*lách*” quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai, nhưng nhà đầu tư phải “*đi đường vòng để lách luật*”, có thể thực hiện theo cách sau đây:

* **Bước 1:** Nhà đầu tư thực hiện khoản 4 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai quy định “*4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này*” để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng “*đất khác*” trong khu vực đô thị hoặc khu dân cư nông thôn để thực hiện “*dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh không phải là dự án nhà ở thương mại*” và khu đất này “*liền kề*” với khu nhà ở hiện hữu.

* **Bước 2:** Nhà đầu tư “*mua thêm*” 1 căn nhà “*liền kề*” với khu đất đã được phép thực hiện “*dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh*” để có “*đất ở*”.

* **Bước 3:** Nhà đầu tư “*gộp*” khu đất đã được phép thực hiện “*dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh*” với “*đất ở*” của căn nhà “*liền kề*” đã có thì nhà đầu tư này đáp ứng đủ điều kiện “*phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác*” theo quy định tại khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai và có thể đề xuất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” dự án nhà ở thương mại và nghiêm nhiên trở thành chủ đầu tư.

Do vậy, quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai vừa không đạt được mục tiêu tăng cường tính hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai, vừa làm tăng thêm “*chi phí tuân thủ pháp luật*” của xã hội, mà trên thực tế thì nhà đầu tư vẫn có thể “*đi đường vòng để lách luật*”.

(11) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 4 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai quy định “*a) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*” không phù hợp với Nghị quyết 18-NQ/TW chủ trương “*thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*” và cũng không phù hợp với quy định tại Điều 126 về “*giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*” và Điều 127 về “*giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” và điểm a khoản 4 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai có thể dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

Bên cạnh đó, cần xem xét để kế thừa quy định hợp lý tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định cơ chế xử lý diện tích “*đất công*” nằm xen kẽ trong dự án bất động sản, nhà ở thương mại, như sau: “*5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao*

*đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà **phần diện tích đất** này có vị trí **nằm xen kẽ** với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây: a) Trường hợp diện tích đất **đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập** thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định **thu hồi đất** để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức **đấu giá** quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất; b) Trường hợp diện tích đất **không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập** thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định **thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá** quyền sử dụng đất, **không thông qua đấu thầu** dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định... ”.*

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a** khoản 4 Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai theo hướng **giao Chính phủ quy định chi tiết việc xử lý** đối với trường hợp “*trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà có diện tích đất do Nhà nước quản lý*”.

2/- Kiến nghị:

Từ kết quả nghiên cứu và phân tích trên đây và để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128** và các quy định có liên quan của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 1 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc 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”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 6 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“6. (...) Trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc 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”.

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 4 Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

*“a) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý có vị trí **nằm xen kẽ** với phần diện tích đất đã nhận*

chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của Chính phủ”.

(Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý một số quy định khác của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong văn bản tiếp theo).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- 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