

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2019

Số: 22/CV-HoREA

"V/v Đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2013"

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên Môi trường
- Bộ Tư pháp
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nghiên cứu và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2013, như sau:

1/- Hiệp hội kiến nghị bãi bỏ quy định "*Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần*":

Kiến nghị bãi bỏ quy định "*Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần*" tại Điều 113 Luật Đất đai và giao toàn quyền cho Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành "*Bảng giá đất*" thì mới đảm bảo được nguyên tắc quy định tại Khoản (1.c) Điều 112 Luật Đất đai yêu cầu giá đất phải "*phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường*" và phải phù hợp với thực tế tình hình của địa phương. Đồng thời, kiến nghị giao quyền cho cấp tỉnh quyết định mức thu tiền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi làm "*sổ đỏ*", để phù hợp với khả năng tài chính của người dân, tạo điều kiện để đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở.

2/- Hiệp hội kiến nghị Chính phủ thay đổi phương thức tính tiền sử dụng đất hiện nay:

- Kiến nghị bổ sung khoản 2 (mới) vào Điều 107 Luật Đất đai: "*2. Thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, với mức thu bằng 15% (hoặc tỷ lệ % khác) Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành*".

- Về lâu dài, đề nghị xác định khoản thu tiền sử dụng đất là một sắc thuế, như đề nghị của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Báo cáo số 196/BC-UBND ngày 08/11/2013 đã trình Chính phủ, như sau: "*Về lâu dài đề nghị nghiên cứu bỏ hẳn khái niệm "tiền sử dụng đất" mà thay thế bằng sắc thuế sử dụng đất ở với thuế suất nhất định, đề xuất khoảng 10% hoặc 15% bằng giá đất. Như vậy, vừa minh bạch, vừa dễ tính toán và loại trừ được cơ chế xin - cho. Hạn chế việc thu tiền sử dụng đất lần đầu quá lớn mà duy trì nguồn thu bền vững, lâu dài cho Nhà nước*".

- Thực hiện cách tính này trước mắt có thể làm sụt giảm nguồn thu ngân sách nhà nước, nhưng về lâu dài sẽ tạo nguồn thu ngân sách ổn định, bền vững. Và đây cũng là cơ sở để xem xét ban hành "*Luật Thuế tài sản - bất động sản*" (sẽ không dẫn đến tình trạng thuế chồng thuế), để bổ sung nguồn thu ngân sách. Thuế tài sản - bất động sản sẽ giúp cho thị trường bất động sản phát triển minh bạch hơn. Người tiêu

dùng có cơ hội hưởng lợi vì giá nhà ở có điều kiện giảm hơn so với trước. Bởi vì hiện nay, tiền sử dụng đất đang chiếm khoảng trên dưới 10% giá căn hộ chung cư, chiếm khoảng trên dưới 30% giá nhà phố, chiếm khoảng trên dưới 50% giá biệt thự trong dự án.

3/- Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, hoàn thiện các phương pháp xác định "giá đất cụ thể" trong công tác tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

3.1)- Kiến nghị hoàn thiện 04 phương pháp định giá đất đối với "giá đất cụ thể":

Bốn phương pháp định giá đất (So sánh trực tiếp; Chiết trừ; Thu nhập; Thặng dư), để xác định "giá đất cụ thể" theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP hiện nay đang bộc lộ nhiều bất cập. Hiệp hội nhận thấy kết quả thực hiện định giá đất theo phương pháp thu nhập và theo phương pháp thặng dư cho kết quả khá chênh lệch. Riêng cách tính theo phương pháp thặng dư đều cho kết quả theo hướng làm tăng doanh thu dự án, làm giảm chi phí thực mà chủ đầu tư đã bỏ ra, dẫn đến xác định tiền sử dụng đất cao hơn, không đúng với chi phí thực tế đã bỏ ra.

3.2)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện cách tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở để đảm bảo công bằng và thỏa đáng đối với chủ đầu tư:

(1) Đề nghị thay đổi cách tính khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để tính tiền sử dụng đất dự án, đảm bảo công bằng cho chủ đầu tư dự án. Bởi vì hiện nay, mức khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quá thấp, chỉ chiếm khoảng 20% chi phí bồi thường thực tế mà doanh nghiệp đã bỏ ra. Do vậy, doanh nghiệp gần như đã phải mua lại quyền sử dụng đất lần thứ hai khi nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Phần chi phí không được khấu trừ này không được tính vào chi phí doanh nghiệp nên doanh nghiệp lại phải chịu thêm thuế thu nhập doanh nghiệp, mà cuối cùng người tiêu dùng phải gánh chịu khi mua nhà.

(2) Đề nghị điều chỉnh cách tính hệ số sử dụng diện tích sàn kinh doanh căn hộ của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố hiện nay đang được cơ quan nhà nước tính phổ biến bằng khoảng 80% tổng diện tích sàn xây dựng. Trong thực tế, hệ số sử dụng diện tích sàn kinh doanh căn hộ tùy theo chung cư cao cấp, trung cấp hoặc bình dân thì doanh nghiệp chỉ tính khoảng 60-75% tổng diện tích sàn xây dựng mà thôi.

(3) Đề nghị không tính doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô (phần không thuộc sở hữu của chủ đầu tư) vào doanh thu dự án, vì đây là nguồn thu của Ban quản trị chung cư chứ không phải là nguồn thu của chủ đầu tư. Hiện nay vẫn tính doanh thu này trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (quá lý tưởng và phi thực tế).

(4) Đề nghị tính giá bán căn hộ và doanh thu dự án phù hợp với thực tế thị trường luôn dao động, có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá thị trường và các yếu tố khác hình thành doanh thu, trên cơ sở chỉ số giá bình quân của khu vực, chứ không chỉ căn cứ vào giá giao dịch thành của một trường hợp đơn lẻ.

(5) Đề nghị tính giá cho thuê phần diện tích thương mại, dịch vụ phù hợp với thực tế thị trường. Cách tính doanh thu này cần dựa theo "giá trị hiện tại ròng" (Net Present Value). Hiện nay, doanh thu này được tính trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (quá lý tưởng và phi thực tế).

(6) Đề nghị thay đổi cách tính chi phí đầu tư hạ tầng hiện nay khoảng 660.000 đồng/m² theo Quyết định 66/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố là quá thấp, so với chi phí thực tế của doanh nghiệp khoảng 1,9 triệu đồng/m².

(7) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, điều chỉnh cách tính giá trị suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng của thành phố hiện nay, đang thấp hơn khoảng 10-15% so với suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng làm cho doanh nghiệp bị thiệt.

(8) Đề nghị Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức, đơn giá xây dựng, suất đầu tư phù hợp với giai đoạn hiện nay

(9) Bổ sung nguồn thông tin rao bán bất động sản, trong đó có giá đất cũng là một căn cứ để thẩm định "giá đất cụ thể".

(10) Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, cơ sở dữ liệu giá đất theo thời gian thực (Real time) trong hệ thống cơ sở dữ liệu lớn dùng chung (Big data) để đáp ứng hiệu quả công tác xác định giá đất, thẩm định giá đất, thống kê chỉ số giá đất.

3.3)- Kiến nghị cho phép áp dụng "Phương pháp Bảng giá đất" để xác định tiền sử dụng đất dự án:

- Hiện nay, Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ chỉ cho phép áp dụng "Phương pháp Bảng giá đất" để tính tiền sử dụng đất dự án dưới 30 tỷ đồng. Hiệp hội kiến nghị cho áp dụng "Phương pháp Bảng giá đất" để xác định tiền sử dụng đất dự án, như đề xuất tại Mục 2 trên đây.

3.4)- Hiệp hội kiến nghị bổ sung "Phương pháp định giá đất hàng loạt" (theo cách làm của Hàn Quốc, Nhật Bản) vào Luật Đất đai để xác định giá đất.

3.5)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường phối hợp với Bộ Tài chính đề hướng dẫn các tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương xây dựng "khung cơ chế" về công thức tính "giá đất cụ thể" theo quy định của Luật Đất đai, phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương, để cán bộ, công chức thực hiện công tác tính tiền sử dụng đất dự án theo "khung cơ chế" này thì yên tâm và an toàn.

3.6)- Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị xem xét sửa đổi cách tính thuế thu nhập do chuyển nhượng bất động sản hiện nay (tính bằng 2%/giá trị hợp đồng) đang "khuyến khích" người bán khai thấp giá chuyển nhượng, dẫn đến sai lệch thông tin thị trường.

4/- Hiệp hội kiến nghị bổ sung trường hợp được tính thời hạn sử dụng đất kể từ ngày dự án được nghiệm thu hoàn thành xây dựng, đưa vào sử dụng:

Khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định: "Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền". Quy định về thời hạn giao đất, cho thuê đất này không thỏa đáng cho mọi trường hợp, mà có những mặt bất cập, chưa hợp tình hợp lý, như sau:

- Các dự án bất động sản đều phải mất khoảng trên dưới 3 năm để hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thi công công trình và hoàn thành nghiệm thu hoàn thành xây dựng đưa vào sử dụng. Do vậy, thời hạn sử dụng đất thực tế của dự án chỉ còn khoảng 47-48 năm.

- Trong giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng, nhiều dự án đã bị "đắp chiếu", dẫn đến hàng tồn kho và nợ xấu. Nhờ có các nhà đầu tư mua và tái khởi động lại làm hồi sinh dự án "đắp chiếu", đã góp phần giúp cho thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại trong thời gian qua. Nhưng có điểm bất cập là thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án bị giảm, gây thiệt hại cho doanh nghiệp và khách hàng. Ví dụ: Dự án Sài Gòn One Tower, số 01 Hàm Nghi, quận 1 dự kiến tổ chức bán đấu giá. Hiệp hội được biết thời hạn sử dụng đất dự án này tính từ nay thì chỉ còn 39 năm. VAMC đưa ra giá khởi điểm đấu giá 6.110 tỷ đồng, nhưng nếu thời hạn sử dụng đất của dự án được tính lại là 50 năm kể từ ngày dự án hoàn thành xây dựng đưa vào

sử dụng, thì sẽ hấp dẫn các nhà đầu tư tham gia đấu giá; giá khởi điểm đấu giá sẽ cao hơn; giá trúng đấu giá cũng sẽ cao hơn; tăng nguồn thu ngân sách nhà nước.

- Có ý kiến quan ngại, nếu quy định thời hạn sử dụng đất tính từ ngày dự án hoàn thành xây dựng đưa vào khai thác sử dụng, thì sẽ xảy ra những trường hợp chủ đầu tư cố tình dây dưa kéo dài thời gian. Hiệp hội nhận thấy doanh nghiệp hoàn toàn không có lợi nếu kéo dài thời gian thực hiện dự án vì sẽ gây thiệt hại trước hết cho chính doanh nghiệp do bị chôn vốn và mất cơ hội kinh doanh.

Từ nghiên cứu trên đây, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ, Quốc hội xem xét, sửa đổi, bổ sung trường hợp tính thời hạn sử dụng đất "kể từ ngày dự án được nghiệm thu hoàn thành xây dựng, đưa vào sử dụng" vào khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2013, như sau: "8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc kể từ ngày dự án được nghiệm thu hoàn thành xây dựng, đưa vào sử dụng".

5/- Hiệp hội kiến nghị bổ sung chế định "Đấu thầu dự án có sử dụng đất" đối với các dự án chưa giải phóng mặt bằng, khi xem xét, sửa đổi Luật đất đai 2013:

Chế định "Đấu thầu dự án có sử dụng đất" đối với các dự án xen cài quỹ đất công và quỹ đất dân cư chưa giải phóng mặt bằng đã được quy định trong Luật Đất đai 2003 nhưng không còn được quy định trong Luật Đất đai 2013 (Chế định này được quy định trong Luật Nhà ở 2014 và Luật Đấu thầu 2014). Hiệp hội kiến nghị bổ sung chế định "Đấu thầu dự án có sử dụng đất" vào Luật Đất đai vì đây là Luật gốc.

Đồng thời, cần có cơ chế kiểm soát hoạt động đấu thầu dự án có sử dụng đất, hoạt động đấu giá đất, để tránh tình trạng "chân gồ" trong đấu thầu, hoặc "quân xanh, quân đỏ" trong đấu giá đất, làm sai lệch kết quả đấu thầu, đấu giá và phát sinh tiêu cực. Bên cạnh đó, Nhà nước cần có cơ chế thực hiện "quyền tiên mãi" sau đấu thầu hoặc đấu giá, để mua lại khu đất vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc để chống tiêu cực.

6/- Hiệp hội kiến nghị công nhận chủ đầu tư dự án đã có quỹ đất hỗn hợp (gồm đất ở, đất nông nghiệp, xen kẽ đường nội bộ, hẻm, lối đi, đất hờ, kênh mương nội đồng...) mà không phải thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư:

Trước đây, sau khi đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp... để tạo lập quỹ đất sạch của dự án, thì doanh nghiệp được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở. Hiện nay, có ý kiến cho rằng phải thực hiện đấu thầu quỹ đất sạch này để lựa chọn chủ đầu tư. Hiệp hội nhận thấy đề xuất này hoàn toàn không hợp lý, hợp tình vì quỹ đất sạch này do doanh nghiệp tự thương lượng giải phóng mặt bằng.

Căn cứ Khoản 29 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ đã quy định "Bổ sung Điều 43b" vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Tại Khoản 4 Điều 43b đã quy định "Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để chuyển mục đích sử dụng sang thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải chuyển sang thuê đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Thời hạn thuê đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai", Hiệp hội kiến nghị công nhận chủ đầu tư dự án đã có quỹ đất hỗn hợp (gồm đất ở, đất nông nghiệp, xen kẽ đường nội bộ, hẻm, lối đi, đất hờ, kênh mương nội đồng...) mà không phải thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

7/- Hiệp hội kiến nghị khẩn trương có cơ chế giải quyết vướng mắc về tính tiền sử dụng đất đối với quỹ đất công (*đường nội bộ, hẻm, lối đi, đất hờ, kênh mương nội đồng...*), thường chiếm khoảng trên dưới 10% diện tích dự án:

Đối với dự án có quỹ đất hỗn hợp xen cài diện tích đất công (*đường nội bộ, hẻm, lối đi, đất hờ, kênh mương nội đồng...*), thường chiếm tỷ lệ khoảng trên dưới 10% diện tích dự án. Trong đó, rất nhiều dự án có tỷ lệ đất công chỉ chiếm dưới 5%. Tất cả các dự án này hiện nay đang bị ách tắc việc tính tiền sử dụng đất. Phần đất công này thường có hình dạng bất định hình, hoặc nằm rải rác, không thể hình thành dự án độc lập trong lòng các dự án này được. Nhưng theo quy định của Luật Đất đai và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, thì về nguyên tắc "đất công" phải thực hiện đấu giá. Quy định này không thể áp dụng trong các trường hợp nêu trên vì không sát thực tế, không hợp tình, hợp lý, bất khả thi và đang là ách tắc dẫn đến chủ đầu tư không được giao đất để triển khai, thực hiện dự án, dẫn đến vô vàn khó khăn cho doanh nghiệp, thị trường bất động sản bị hụt nguồn cung sản phẩm và ngân sách nhà nước cũng bị hụt nguồn thu. Do vậy, cần phải bổ sung quy định để xử lý loại hình vướng mắc này. Ví dụ: Công ty Khải Thịnh là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại phường Phú Thuận, quận 7, có diện tích 77.354,8 m² theo Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 07/05/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong đó, có 1.758,5 m² đất công, chiếm tỷ lệ 2,2% diện tích, nằm rải rác trong 05 thửa đất của dự án (Còn được gọi là đất hờ trong dự án). Trong đó, đất có nguồn gốc đất rạch 284,5 m²; đất thu hồi để mở đường giao thông khu vực 1.279 m²; đất lưu không 194,5 m². Do có 1.758,5 m² đất công trong ranh dự án mà Công ty chưa được cấp sổ đỏ. Từ tình hình thực tiễn trên đây, Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố hai phương án xử lý, như sau:

- *Phương án 1:* Kiến nghị cho áp dụng tương tự cách giải quyết như tại Văn bản số 6711/UBND-ĐTMT ngày 29/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư không thông qua đấu giá. Chủ đầu tư phải hoán đổi, trả lại bằng đất ở đã có hạ tầng tại dự án cho Nhà nước theo tỷ lệ 10 - 15% (*hoặc tỷ lệ khác do thành phố quy định*).

- *Phương án 2:* Hoặc áp dụng các phương pháp xác định "giá đất cụ thể" phù hợp giá thị trường theo quy định của pháp luật đất đai, đối với phần diện tích đất công này và chủ đầu tư nộp ngân sách nhà nước để được giao đất, cho thuê đất.

Cả hai phương án nêu trên có thể vượt thẩm quyền Ủy ban nhân dân thành phố, Hiệp hội đề xuất trình Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

8/- Hiệp hội kiến nghị cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở sau khi đã tạo lập quỹ đất dự án, do quy định tại Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản chưa phù hợp thực tiễn:

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản (1.b) điều 194 Luật Đất đai và khoản 2 điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản để cho phép chủ đầu tư được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở kể từ thời điểm sau khi đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, tạo lập quỹ đất dự án, để phù hợp với 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*", mà "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất*" thì có thể dự án bất động sản đó đã có Giấy chứng nhận, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

9/- Hiệp hội kiến nghị cho phép người sử dụng đất được quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng ở nước ngoài:

Luật Nhà ở đã cho phép Việt kiều và cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam. Các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài cũng được quyền sử dụng đất trong thời hạn đầu tư. Tất cả các đối tượng nêu trên đều có nhu cầu thế chấp quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại ngân hàng ở nước ngoài. Trong lúc, khoản (2.d) điều 174 Luật Đất đai chỉ cho phép thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng trong nước. Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản (2.d) điều 174 Luật Đất đai cho phép người sử dụng đất được quyền "Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng ở nước ngoài trong thời hạn sử dụng đất, nhưng khi xảy ra tranh chấp thì phải được xử lý theo pháp luật Việt Nam", để đảm bảo chủ quyền quốc gia.

10/- Hiệp hội kiến nghị phát huy vai trò của Tổ chức phát triển quỹ đất:

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 68 Luật Đất đai quy định cơ chế phát huy vai trò của Tổ chức phát triển quỹ đất (*Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường*) để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển. Sau đó, tổ chức đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư. Chênh lệch địa tô thuộc về ngân sách Nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng của địa phương. Đây là phương thức tốt nhất vừa đảm bảo minh bạch, công bằng trong công tác giải phóng mặt bằng, hạn chế việc phát sinh khiếu kiện, hoặc khiếu kiện đông người. Nhưng đến nay, vẫn chưa có cơ chế để thực hiện chế định này để vừa kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, vừa tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất đầu tư phát triển dự án. Nhưng đồng thời, cần có cơ chế kiểm soát hoạt động tổ chức đấu giá để tránh tình trạng "*quân xanh, quân đỏ*" làm sai lệch kết quả đấu giá và phát sinh tiêu cực.

11/- Hiệp hội kiến nghị bổ sung chế định "*Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô*" khi xem xét, sửa đổi Luật đất đai 2013:

Cơ chế "*Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô*" là phương thức chỉnh trang đô thị rất hiệu quả đã được thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thành công tại nhiều quận nội thành, mà điển hình là dự án Khu dân cư Xóm Cải, phường 8, quận 5 vào năm 1993, với sự tham gia của Nhà nước, doanh nghiệp và cộng đồng dân cư. Hiệp hội kiến nghị bổ sung chế định "*Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô*" vào Luật Đất đai.

12/- Hiệp hội kiến nghị sớm ban hành Nghị định về sử dụng tài sản công (*phần lớn là dùng quỹ đất*) để thanh toán cho các nhà đầu tư thực hiện dự án BT; Và sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167/2017/NĐ-CP:

- Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành "*Nghị định về sử dụng tài sản công để thanh toán cho các nhà đầu tư thực hiện dự án BT*" mà trong đó, quỹ đất thường được sử dụng làm tài sản thanh toán.

- Hiệp hội kiến nghị Chính phủ xem xét, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167/2017/NĐ-CP để thực hiện đồng bộ "*Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*" và giải quyết các ách tắc hiện nay, nhằm huy động các nguồn lực xã hội theo phương thức hợp tác công - tư (PPP) và phát huy hiệu quả kinh tế của nguồn lực đất đai.

13/- Hiệp hội kiến nghị ưu đãi miễn tiền sử dụng đất dự án xây dựng lại chung cư cũ:

Khoản 4 Điều 15 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định: "*Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ*

phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng nêu tại Khoản 3 Điều này)", nhưng chưa được hướng dẫn thực hiện, nên trên thực tế chưa thể áp dụng trong trường hợp xây dựng lại chung cư cũ kết hợp chỉnh trang đô thị. Hiệp hội kiến nghị ưu đãi miễn tiền sử dụng đất dự án xây dựng lại chung cư cũ kết hợp chỉnh trang đô thị.

14/- Hiệp hội kiến nghị bổ sung, hoàn thiện quy định về phân loại đất phi nông nghiệp tại "*Mục 3 Đất phi nông nghiệp*" Luật Đất đai 2013:

14.1)- Đề nghị bổ sung loại "*đất du lịch*" vào Điều 153 "*Đất thương mại, dịch vụ, du lịch; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*", để tạo điều kiện "*Phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn*" theo Nghị quyết 08-NQ/TW của Bộ Chính trị.

14.2)- Đề nghị bổ sung loại "*đất đô thị*":

Đề nghị xác định loại "*đất đô thị*" sau khi đã có Quy hoạch phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển đô thị, để có phương thức quản lý nhà nước phù hợp với loại hình đất này.

14.3)- Đề nghị bổ sung loại "*đất công*" để có phương thức quản lý nhà nước phù hợp:

"*Đất công*" được xác định trong các trường hợp sau đây:

(1) Các vùng đất, khu đất, thửa đất mà Nhà nước chưa giao cho bất kỳ tổ chức tư, hoặc hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng, thì đề nghị xếp vào loại "*đất công*".

(2) Quỹ đất còn lại của dự án khu đô thị, dự án nhà ở (*gồm đường giao thông, công viên...*) không thuộc quyền sử dụng, kinh doanh của chủ đầu tư, mà chủ đầu tư phải bàn giao lại cho cơ quan nhà nước. Ví dụ: Dự án khu dân cư 10 ha, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng 1 ha là đất ở (*chiếm 10% diện tích*); 8,5 ha là đất nông nghiệp (*chiếm 85%*) và có 0,5 ha là đất công (*gồm đường nội bộ, hẻm, lối đi, bờ mẩu, đất hỏ, kênh mương nội đồng... chiếm 5% diện tích*) để có quỹ đất sạch thực hiện dự án. Theo quy hoạch được duyệt thì chủ đầu tư được kinh doanh khoảng 35-50% diện tích đất (3,5-5 ha) tùy theo tỷ lệ nhà thấp tầng hoặc chung cư cao tầng, còn lại 50-65% diện tích đất (5-6,5ha) gồm đường giao thông, công viên, trường học, bệnh viện... phải bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, doanh nghiệp bất động sản đã đóng góp rất lớn trong quá trình đầu tư, phát triển, hình thành khu dân cư mới, tiêu thụ nhiều sản phẩm của hơn 90 ngành sản xuất, dịch vụ, tạo việc làm cho nhiều nhà thầu xây lắp, đóng thuế cho Nhà nước và chuyển giao lại cho Nhà nước quỹ đất công đã có hạ tầng hoàn chỉnh, với diện tích tăng lên rất lớn so với trước khi có dự án.

14.4)- Đề nghị bổ sung loại "*đất công cộng*" của cộng đồng dân cư đô thị sử dụng để có phương thức quản lý nhà nước phù hợp:

"*Đất công cộng*" thường hình thành từ đất tư, trong các trường hợp sau đây:

(1) Quỹ đất công cộng (*đường giao thông nội bộ, công viên...*) trong khu nhà ở biệt lập với khu dân cư xung quanh (*dạng compound*).

(2) Quỹ đất công cộng (*đường giao thông nội bộ, công viên...*) do thực hiện tách thửa đất có hình thành đường nội bộ.

(3) Hẻm cụt của khu nhà ở.

15/- Hiệp hội kiến nghị bổ sung đối tượng "*cá nhân nước ngoài*" vào Điều 5 Luật Đất đai vì hiện nay Luật chưa quy định "*cá nhân nước ngoài*" là người sử dụng đất.

16/- Hiệp hội kiến nghị Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường xem xét, cân nhắc lại quy định tại Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ đã "*Bổ sung Điều 43d*" (*Điều mới*) vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

- Trong những năm trước đây, tại nhiều địa phương đều có chủ trương cho phép tách thửa đất nông nghiệp, mặc dù Luật Đất đai 2003 và cả Luật Đất đai 2013 đều không có quy định về thửa đất nông nghiệp mà chỉ có quy định về tách thửa đất ở nông thôn, đất ở đô thị.

- Tại Điều 43d (*nêu trên*) đã quy định "*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương*". Quy định này đã cho phép tách thửa đối với "*từng loại đất*" có nghĩa là cho phép tách thửa đối với cả đất nông nghiệp, lâm nghiệp, phi nông nghiệp dẫn đến tình trạng tách thửa tràn lan và biến tướng thành đất ở không theo quy hoạch phát triển đô thị. Quy định này không phù hợp với Luật Đất đai 2013, vì tại Điều 143 và Điều 144 chỉ cho phép tách thửa đối với đất ở nông thôn và đất ở đô thị mà thôi.

16/- Kiến nghị xây dựng "*Bộ Luật Đất đai*" với vị trí là một Luật gốc, Luật cơ bản; Kiến nghị bổ sung từ "*Đất đai*" vào tên gọi của Bộ Tài nguyên và Môi trường hiện nay (*Ghi chú: Hàn Quốc có Bộ Đất đai Hạ tầng Giao thông - MOLIT; Nhật Bản có Bộ Đất đai Hạ tầng Giao thông Du lịch - MLIT*).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Giao thông Vận tải;
- 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