

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 31/2022/CV- HoREA

“V/v Kiến nghị bổ sung trường hợp gia hạn sử dụng đất, ngoài trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 05 năm 2022

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu nội dung khoản 13 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*” (“*Dự thảo Nghị định*”) sửa đổi, bổ sung Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và tại khoản 2 (**mới**) Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định như sau:

*“2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất **thông qua mua tài sản bảo đảm** mà tại thời điểm đăng ký đất đai **thời hạn sử dụng đất đã hết** và có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây: (...) b) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thực hiện thủ tục quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.*

*Việc gia hạn sử dụng đất phải đảm bảo: Đất nhận chuyển nhượng không thuộc diện tích đất phải thu hồi để thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt; Đối với đất để thực hiện dự án đầu tư thì bên mua tài sản bảo đảm **phải tiếp tục thực hiện dự án đầu tư đã được phê duyệt**; Không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (...)*”.

Hiệp hội xin được góp ý và kiến nghị như sau:

1/- Nhận xét về điểm b khoản 2 (mới) Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*”:

1.1)- Đề nghị bổ sung phạm vi điều chỉnh:

Hiệp hội nhận thấy, ngoài “*trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm*”, chủ yếu là nhằm để thực hiện Nghị quyết 42/NQ-QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội “*Về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng*” tại các ngân hàng thương mại, thì còn có “*trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm, hoặc mua tài sản khác không phải là tài sản bảo đảm*” là hoạt động mua bán, chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất diễn ra phổ biến trên thị trường bất động sản, trong đó có cả các dự án bị “*đắp chặn*” giữa các doanh nghiệp” và là hoạt động bình thường giữa các doanh nghiệp, nhà đầu tư.

Các “trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” trên đây phổ biến đều “**có nhu cầu gia hạn sử dụng đất**” để có điều kiện thuận lợi khi tái khởi động lại dự án cũ.

Hơn nữa, chính sách, quy định pháp luật **phải đảm bảo công bằng, bình đẳng** cho tất cả có đối tượng tác động, nên “**phạm vi điều chỉnh**” không thể chỉ áp dụng cho đối tượng là “**Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm**” mà **phải áp dụng** cho cả các đối tượng là “**Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản khác không phải là tài sản bảo đảm**” như hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** thêm trường hợp “**Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản khác không phải là tài sản bảo đảm**” vào khoản 2 (mới) Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

1.2)- Ngoài trường hợp “thời hạn sử dụng đất đã hết” thì đề nghị bổ sung thêm trường hợp chủ đầu tư “thời hạn sử dụng đất chưa hết có nhu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung cho Nhà nước”:

Hiệp hội nhận thấy, có một số vấn đề phát sinh từ thực tiễn cần được xem xét giải quyết thấu đáo, như sau:

(1) Trường hợp “thời hạn sử dụng đất đã hết và có nhu cầu xin gia hạn”:

Dự thảo quy định này có ý nghĩa thực tiễn do điểm a khoản 1 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định sẵn “**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 trên thực tế các tài sản bảo đảm có thể đã hết thời hạn sử dụng đất.

Tuy nhiên trong thực tiễn, trường hợp “**thời hạn sử dụng đất đã hết**” hiếm xảy ra, nên việc xử lý theo khoản 2 (mới) Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là **cần thiết**, nhưng không tháo gỡ được nhiều cho thực tiễn.

(2) Phổ biến là trường hợp “thời hạn sử dụng đất chưa hết” nhưng chủ đầu tư “có nhu cầu gia hạn”:

Trên thực tế, **phổ biến** là trường hợp “**thời hạn sử dụng đất chưa hết**”, thường là “**thời hạn sử dụng đất còn lại trên dưới phân nửa thời hạn giao đất ban đầu**”, như các ví dụ sau:

Ví dụ 1: Năm 2021, VAMC thu giữ tài sản bảo đảm là Dự án Sài Gòn One Tower, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, được giao đất năm 2008 có thời hạn sử dụng đất 50 năm và đưa ra đấu giá công khai để lựa chọn nhà đầu tư. Do **thời hạn sử dụng đất chỉ còn lại 37 năm**, nên kết quả xác định “**giá đất cụ thể**” để làm “**giá khởi điểm đấu giá**” chỉ là 6.110 tỷ đồng, mà nếu được “**điều chỉnh thời hạn, gia hạn sử dụng đất**” lên 50 năm thì “**giá khởi điểm đấu giá**” chắc chắn sẽ trên 6.110 tỷ đồng, có lợi cho ngân sách nhà nước hơn.

Ví dụ 2: Năm 2022, Công ty A nhận chuyển nhượng dự án bất động sản X **thông qua mua tài sản bảo đảm**. Dự án này được giao đất năm 2007 có thời hạn sử dụng đất 50 năm (**thời hạn sử dụng đất chỉ còn lại 35 năm**) nên có nhu cầu gia hạn

để có thời hạn sử dụng đất 50 năm và sẵn sàng đóng thêm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bổ sung) **thêm 15 năm** cho ngân sách nhà nước.

Ví dụ 3: Năm 2022, Công ty B nhận chuyển nhượng (mua lại) dự án bất động sản Y được giao đất năm 2010 có thời hạn sử dụng đất 50 năm (**thời hạn sử dụng đất chỉ còn lại 38 năm**) nên có nhu cầu gia hạn để có thời hạn sử dụng đất 50 năm và sẵn sàng đóng thêm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bổ sung) **thêm 12 năm** cho ngân sách nhà nước.

Hơn nữa, chính sách, quy định pháp luật **phải đảm bảo công bằng, bình đẳng** cho tất cả có đối tượng tác động, nên **không thể chỉ áp dụng** cho đối tượng là “*Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm*” tại các **ngân hàng thương mại**, mà **phải áp dụng** cho cả các **đối tượng khác** là “*Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản khác không phải là tài sản bảo đảm*” như hoạt động mua bán, chuyển nhượng dự án có sử dụng đất **phổ biến** trên thị trường.

1.3)- Ngoài điều kiện bên mua tài sản “*phải tiếp tục thực hiện dự án đầu tư đã được phê duyệt*” thì đề nghị **bổ sung thêm điều kiện** “*hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung cho Nhà nước (nếu có)*”:

Hiệp hội nhận thấy, theo quy định của pháp luật thì dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì mới được triển khai thực hiện. Pháp luật cũng quy định việc điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh quy hoạch xây dựng cũng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Do vậy, ngoài điều kiện bên mua tài sản với “*phải tiếp tục thực hiện dự án đầu tư đã được phê duyệt*” thì Hiệp hội đề nghị cần **bổ sung thêm điều kiện** “*hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung cho Nhà nước (nếu có)*”.

2/- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi điểm b khoản 2 (mới) Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 “Dự thảo Nghị định”** như sau:

“2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm hoặc mua tài sản khác không phải là tài sản bảo đảm mà tại thời điểm đăng ký đất đai thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc thời hạn sử dụng đất chưa hết và có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung cho Nhà nước thì thực hiện theo quy định sau đây: (...)

b) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thực hiện thủ tục quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Việc gia hạn sử dụng đất phải đảm bảo: Đất nhận chuyển nhượng không thuộc diện tích đất phải thu hồi để thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt; Đối với đất để thực hiện dự án đầu tư thì bên mua tài sản bảo đảm phải tiếp tục thực hiện dự án đầu tư đã được phê duyệt hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung cho Nhà nước (nếu có); Không

thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (...)”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- 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