

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 48/2020/CV- HoREA

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2020*

*“V/v Góp ý kiến Dự thảo Nghị định  
Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy  
định chi tiết thi hành Luật Đất đai”*

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

Đến nay, nước ta đã kiểm soát hiệu quả đại dịch CoViD-19. Chính phủ và ngành y tế đang cho phép nới dần các biện pháp giãn cách xã hội trong điều kiện “*bình thường mới*” (*vẫn còn nguy cơ do đại dịch CoViD-19 còn diễn biến phức tạp, khó lường và cũng do chưa có vaccine và thuốc đặc trị*), để tập trung khôi phục, đẩy mạnh phát triển kinh tế, với tinh thần mỗi người, mỗi doanh nghiệp nỗ lực gấp đôi gấp ba so với trước.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy lĩnh vực bất động sản là một trong những ngành kinh tế, giữ vai trò động lực và có tính lan tỏa lớn trong nền kinh tế, đóng góp cho ngân sách nhà nước và đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở. Do vậy, Nhà nước cần tạo điều kiện để thị trường bất động sản sớm phục hồi và tăng trưởng theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững.

Thị trường bất động sản gặp khó khăn rất lớn trong 02 năm 2018, 2019, bị sụt giảm nguồn cung, thiếu sản phẩm nhà ở, nhất là loại căn hộ 1-2 phòng ngủ có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội, làm cho phần lớn cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, giới trẻ, người nhập cư càng khó có cơ hội tạo lập nhà ở. Bản chất thị trường bất động sản hiện nay không xấu, tính thanh khoản vẫn tốt. Nhưng, một trong những nguyên nhân dẫn đến thị trường bất động sản gặp khó khăn, các dự án bị ách tắc là do những vướng mắc, chông chéo, không thống nhất, thiếu đồng bộ của hệ thống pháp luật, thậm chí xảy ra “*xung đột*” trong một số quy phạm pháp luật.

Hiệp hội nhận thấy, pháp luật về đất đai giữ vai trò nền tảng, nên rất cần phải được xây dựng hoàn thiện. Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã đề nghị hoãn việc xem xét, sửa đổi Luật Đất đai 2013 đến sau Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong thời kỳ mới.

Do vậy, trong lúc chưa sửa đổi Luật Đất đai 2013, thì **rất cấp bách phải sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thi hành Luật Đất đai**, để tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn đang làm ách tắc các dự án sản xuất kinh doanh và các dự án nhà ở.

Sau khi nghiên cứu, Hiệp hội hoan nghênh và tán thành nhiều nội dung của 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*”) và có ý kiến bổ sung, như sau:

## **I. Sửa đổi, bổ sung Nghị định 43/2014/NĐ-CP:**

### **1/- Phân loại dự án có sử dụng đất:**

Khoản 1 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về phân loại dự án có sử dụng đất, bao gồm: “a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (...) theo quy định của pháp luật về nhà ở; b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản (...) theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước”. Việc phân loại dự án như thế này, đã dẫn đến “**cách hiểu sai**” khi thực hiện **Điều 16** Nghị định 43/2014/NĐ-CP, vì dự án nhà ở và dự án kinh doanh bất động sản **không được coi là** dự án sản xuất kinh doanh; và cũng không thống nhất với khái niệm “*dự án đầu tư*” của Luật Đầu tư.

Hiệp hội **tán thành** nội dung Khoản 10 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 14: “1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất nhưng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai”, để khắc phục bất cập trên đây.

### **2/- Giao đất, cho thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý:**

Khoản 11 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung “**Điều 14a. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý**”, nhằm xử lý rất nhiều thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý trong khu vực đô thị, điểm dân cư nông thôn, xã nông thôn mới, **tồn tại và phát sinh** trong quá trình chỉnh trang đô thị, phát triển các dự án giao thông, cơ sở hạ tầng đô thị... Hầu hết các thửa đất nhỏ hẹp này có hình dáng bất định hình, có diện tích thấp hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa của địa phương, không thể thực hiện giao, thuê đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình để thực hiện công trình độc lập, thường bị bỏ không, bị lấn chiếm, thậm chí là nơi đổ rác thải, hoặc đã xuất hiện tình trạng xây chui nhà siêu mỏng, siêu méo ở đô thị...

Hiệp hội **tán thành** nội dung Khoản 11 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*”, quy định các **tiêu chí** để thực hiện giao, thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp này cho **người sử dụng đất liền kề**, đặc biệt là các **nguyên tắc**: (a) **Ưu tiên sử dụng** các thửa đất nhỏ hẹp này vào **mục đích công cộng**; (b) **Thực hiện đấu giá** nếu có từ 2 người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp này; (c) Ủy ban nhân dân các cấp **phải rà soát, công bố công khai** và **lấy ý kiến** người dân nơi có đất.

Hiệp hội **tán thành** quy định giao “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết** việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề”, tại Khoản 5 Điều 14a, **đề phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương và chống tiêu cực trong việc tổ chức đấu giá.**

### **3/- Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê:**

Hiệp hội **tán thành** nội dung Khoản 12 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung “**Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê**

**đất**”, đối với các lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì **không phải đấu giá** quyền sử dụng đất, **không phải đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **trừ trường hợp** chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản.

Quy định này rất cần thiết để **giải quyết ách tắc** hiện nay đối với các dự án thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó, có **các dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp tư nhân tự tạo lập quỹ đất và đầu tư vốn** ngoài ngân sách nhà nước.

**4/- Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tại Khoản 13 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:**

**4.1)- Bổ sung hình thức “giao đất” cho chủ đầu tư để thực hiện dự án:**

Hiệp hội hoan nghênh và tán thành Khoản 13 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP dự kiến **sửa đổi Khoản 4, Khoản 5, bổ sung** thêm hình thức **“giao đất”** (*bên cạnh hình thức “thuê đất” đã được quy định trước đây*), cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh, như sau:

**(1) “Dự thảo Nghị định” đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:**

*“4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích 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 nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và **giao đất**, cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.*

*Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định do chưa có Giấy chứng nhận mà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì người sử dụng đất được thỏa thuận ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng cho chủ đầu tư để thực hiện dự án”.*

**(2) “Dự thảo Nghị định” đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:**

*“5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích 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 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất, **giao đất** để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó”.*

**4.2)- Quy định cơ chế xử lý các phần đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án sản xuất kinh doanh:**

Hiệp hội hoan nghênh nội dung Khoản 13 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, dự kiến sửa đổi, bổ sung **Khoản 6** về cơ chế xử lý **phần đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án sản xuất kinh doanh** của chủ đầu tư, quy định đối với thửa đất có đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập thì thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; nếu không đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập thì giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án và xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Như vậy, chỉ có các thửa đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án sản xuất kinh doanh mà có đủ điều kiện hình thành dự án độc lập, thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Các thửa đất không đủ điều kiện hình thành dự án độc lập, thì thực hiện giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh.

Nếu các quy định này được thông qua, sẽ giúp giải quyết dứt điểm các vướng mắc đối với các phần đất do Nhà nước quản lý, nằm xen kẽ trong 126 dự án sản xuất kinh doanh, dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp hiện nay trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, đang bị ngừng triển khai và giúp tái khởi động các dự án này, tăng nguồn cung nhà ở cho thị trường và tăng nguồn thu ngân sách nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, phần lớn các doanh nghiệp có dự án liền kề thửa đất này, cũng có nhu cầu tham gia đấu giá. Nếu trúng đấu giá thì sẽ thực hiện dự án khác, hoặc hợp thửa với dự án đã có sẵn; Nếu không trúng đấu giá thì cũng có khả năng mua lại hoặc hợp tác với người trúng đấu giá. Đẳng nào cũng có lợi về mặt kinh tế, xã hội.

Nhưng, Hiệp hội cũng có quan ngại là nếu quy trình, thủ tục đấu giá “*thửa đất có đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập*” bị chậm, thì sẽ dẫn đến việc chậm xác định người trúng đấu giá và ngân sách nhà nước chậm thu được khoản tiền này. Do vậy, việc nhanh chóng tổ chức thực hiện đấu giá “*thửa đất có đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập*”, cần được quy định sớm nhất có thể (có thể không chậm hơn 90 ngày, kể từ ngày có quyết định thu hồi đất) ngay trong Nghị định này, hoặc trong Thông tư hướng dẫn chi tiết thực hiện, để sớm tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và sớm đưa đất vào sử dụng, theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện nội dung Khoản 13 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*”, sửa đổi, bổ sung Điểm (a) Khoản 6 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

**“a) Trường hợp diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà đủ điều kiện tách được 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 được thực hiện không chậm hơn 90 ngày, kể từ ngày có quyết định thu hồi đất”.**

**4.3)- Về văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải**

**chuyển mục đích sử dụng đất:**

**a. Các quy định pháp luật về đất đai có liên quan:**

- Khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 2013 quy định: **“1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.**

- Khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 quy định: **“1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”.**

- Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **“Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây: 1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố (...); 3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh”.**

- Khoản 13 Điều 1 **“Dự thảo Nghị định”** dự kiến sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau: **“3. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức kinh tế về việc chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất. Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quy định tại Khoản này có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận”.**

**b. Kết quả nghiên cứu:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, quy định tại Khoản 1 Điều 73 phù hợp và thống nhất với Khoản (1.b) Điều 169, Khoản 2 Điều 191 và Điều 193 Luật Đất đai 2013. Căn cứ các quy phạm pháp luật này, **“thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp”**, với điều kiện khu đất đó **“phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”**. Quy định này đã rất đầy đủ và dễ hiểu, **hoàn toàn có thể được thực thi mà không cần thiết phải có quy định chi tiết trong Văn bản dưới Luật (Nghị định).**

(2) Khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai chỉ quy định điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của **“tổ chức kinh tế”** chứ không quy định đối tượng điều chỉnh là **“hộ gia đình, cá nhân”**.

Trong Luật Đất đai và Nghị định 43/2014/NĐ-CP sử dụng cụm từ **“chủ đầu tư”** cũng không chuẩn xác, vì tại thời điểm này, **“tổ chức kinh tế”** chưa tạo lập được quỹ đất, chưa có dự án, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận **“chủ đầu tư”**.

(3) Khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai và Khoản 3 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **“tổ chức kinh tế”, “chủ đầu tư”** phải có **văn bản chấp thuận** của **“cơ quan nhà nước có thẩm quyền”, “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”** trước khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp, nên cũng cần được quy định rõ **“cấp có thẩm quyền”** là cấp nào.

(4) Sau khi nghiên cứu kỹ Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Hiệp hội nhận thấy: (i) Nội dung Khoản 1 vừa lặp lại, vừa thiếu nội dung **“phù hợp với quy hoạch”**, mà Điều 73 Luật Đất đai đã quy định; (ii) Khoản 3 quy định chủ đầu tư chỉ được thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất **“sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất** cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh”, vừa không đảm bảo yêu cầu **“quy định chi tiết”**, vừa không phù hợp với thực tiễn. Bởi lẽ, chủ đầu tư sau khi đã tạo lập được quỹ đất dự án thì mới thực hiện thủ tục **“chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất”**, chứ không phải trong thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tạo lập quỹ đất dự án; (iii) Quy định về **“nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”**, tại Khoản 1 và quy định về việc **“Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh”**, tại Khoản 2 Điều 73 Luật Đất đai, rất cần phải được Chính phủ quy định chi tiết để thực hiện. Tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP đã bổ sung Khoản 7, Khoản 8 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP có quy định chi tiết. Nhưng, các quy định này vẫn chưa thật cụ thể đối với trường hợp **“góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh”**, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của hộ gia đình, cá nhân, là cổ đông nhỏ, rất nhỏ, là bên yếu thế trong doanh nghiệp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Do vậy, cần phải quy định cụ thể hơn nữa thì mới thực hiện được **“chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh”**.

(5) Thời gian thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng thường kéo dài trên dưới 05 năm, nên Hiệp hội tán thành nội dung của **“Dự thảo Nghị định”** dự kiến **thời hạn có hiệu lực** của **“Văn bản chấp thuận”** lên đến **36 tháng**.

### c. Kiến nghị:

(1) Đề nghị bổ sung từ **“quy hoạch”** vào Khoản 1 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau: **“1. Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố”**.

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau: “3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thì chỉ được thực hiện sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân, ~~văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức kinh tế về việc chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất sản xuất, kinh doanh.~~ Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất. Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ~~cấp huyện~~ quy định tại Khoản này có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận”.

(3) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 9 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cá nhân, hộ gia đình góp vốn bằng quyền sử dụng đất, như sau: “9. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này. Đối với trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thì Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định cơ chế đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người góp vốn bằng quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp”.

#### 5/- Sửa đổi, bổ sung Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

5.1)- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê:

Hiệp hội nhận thấy nội dung đoạn mở đầu của Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền”, không phù hợp với tiêu đề và cả nội hàm của “Điều 41. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê”, do sử dụng từ “được”, không chuẩn, không phù hợp, mà lẽ ra phải được thay thế bằng từ “hoặc” thì chuẩn xác hơn.

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung đoạn mở đầu của Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau: “Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, ~~được~~ hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền”.

5.2)- Về trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền:

Khoản 17 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau: “2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê căn cứ danh mục công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trong đó xác định thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và khu vực chức

*năng quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị”.*

Qua nghiên cứu, đối chiếu các quy định pháp luật liên quan và tình hình thực tiễn, Hiệp hội có ý kiến, như sau:

**a. Quy định pháp luật có liên quan:**

(1) Khoản (1.a) Điều 194 Luật Đất đai quy định: **“a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai”.**

(2) Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định **“diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở” tại nông thôn và tại đô thị.**

Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP bổ sung Điều 43d Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định **“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”.**

(3) Khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: **“2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị”.**

(4) Khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP (thi hành Luật Quy hoạch đô thị), quy định: **“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng”.**

**b. Kết quả nghiên cứu:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, Khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định tương đối phù hợp và linh hoạt, vì đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc thực hiện dự án **“phân lô bán nền”** phù hợp với quy hoạch và thực tiễn của địa phương, kể cả tại các khu vực ngoài địa bàn các quận nội thành của các đô thị đặc biệt (Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh).

(2) **“Dự thảo Nghị định” mở rộng phạm vi các khu vực không được phép thực hiện các dự án “phân lô bán nền” đối với “các khu vực không nằm trong địa bàn thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và khu vực chức năng quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh”.** Điều này có nghĩa là chẳng những toàn bộ địa bàn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, mà kể cả Hải



Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ và các “*thành phố thuộc tỉnh và khu vực chức năng quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh...*” **đều không được thực hiện dự án “phân lô bán nền”**.

(3) Từ thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh, có 12 quận nội thành, 7 quận nội thành phát triển và 5 huyện, Hiệp hội nhận thấy, về tầm nhìn lâu dài và với yêu cầu phát triển đô thị bền vững, thì “*Dự thảo Nghị định*” đề xuất mở rộng phạm vi các khu vực không được phép thực hiện các dự án “*phân lô bán nền*” là có căn cứ và cũng là định hướng cần thiết để thực hiện lộ trình đô thị hóa, thúc đẩy hoạt động đầu tư xây dựng các dự án nhà chung cư cao tầng, các dự án nhà ở được xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đi đôi với kiểm soát chặt chẽ các hoạt động “*phân lô bán nền*” để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất. Tuy nhiên, cũng phải quan tâm nhu cầu “*phân lô bán nền*” tại một số khu vực của các địa phương.

Do vậy, chỉ nên **cấm “phân lô bán nền” tại các quận nội thành, các quận nội thành phát triển, thành phố thuộc tỉnh (thành phố thuộc thành phố), các thị trấn, các phường thuộc thị xã**, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị trên địa bàn thành phố. Còn tại các xã thuộc khu vực nông thôn các huyện ngoại thành, kể cả tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ thì vẫn có thể xem xét, cho phép một số dự án “*phân lô bán nền*” phù hợp với thực tiễn của địa phương.

### **c. Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị sửa đổi Khoản 17 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung **Khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, như sau: “**2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê căn cứ danh mục công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trong đó xác định thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành, quận nội thành phát triển (thành phố thuộc thành phố) của thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, các phường thuộc thị xã, các thị trấn thuộc huyện, và khu vực chức năng quy hoạch thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị**” (Ghi chú: Dự kiến thành lập Khu đô thị sáng tạo phía Đông, bao gồm quận 2, quận 9, quận Thủ Đức, là đơn vị hành chính cấp thành phố thuộc thành phố Hồ Chí Minh).

**6/- Về đề xuất bổ sung “Điều 43e. Sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà có nguồn gốc gồm đất ở và các loại đất khác theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai” vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP:**

#### **6.1)- Các trường hợp dự án sử dụng đất để phát triển đô thị, nhà ở:**

Hiệp hội nhận thấy, hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp (*gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp do*

doanh nghiệp nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai), **không đạt “chuẩn” 100% đất ở**, đang bị **“đứng hình”**, bị ách tắc các thủ tục đầu tư xây dựng do các quy định pháp luật chưa đồng bộ, thậm chí bị xung đột, dẫn đến các doanh nghiệp bị chôn vốn và rất khó khăn. Nếu các dự án này được thực hiện, chỉ tính bình quân mỗi dự án có vốn đầu tư khoảng 1.000 tỷ đồng, thì tổng giá trị lên đến 126.000 tỷ đồng, sẽ tạo nguồn thu thuế giá trị gia tăng khoảng hơn 10.000 tỷ đồng; nếu lợi nhuận đạt 20% tương đương 25.000 tỷ đồng, sẽ tạo nguồn thu thuế thu nhập doanh nghiệp khoảng 5.000 tỷ đồng và nhiều nguồn thu ngân sách nhà nước khác nữa.

Hiệp hội nhận thấy, trong thực tiễn có các trường hợp dự án sử dụng đất để phát triển đô thị, nhà ở, như Khoản 18 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” đã nêu, như sau:

- **Trường hợp 1:** Trường hợp sử dụng đất thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới.

- **Trường hợp 2:** Trường hợp sử dụng đất đối với đất được giao có thu tiền sử dụng đất; hoặc cho thuê đất có **thời hạn** trả tiền một lần cả thời gian thuê, hoặc trả tiền thuê đất hàng năm (bao gồm trường hợp quỹ đất có nguồn gốc do doanh nghiệp tự bồi thường giải phóng mặt bằng, nhưng theo quy định của pháp luật về đất đai, doanh nghiệp phải ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước và trả tiền thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, hoặc trả tiền thuê đất hàng năm, hoặc chỉ được ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn), mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không có nguồn gốc ngân sách nhà nước và vẫn còn trong thời hạn thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất vẫn còn hiệu lực, nay có nhu cầu được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- **Trường hợp 3:** Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước cho thuê đất ngắn hạn trả tiền hàng năm.

- **Trường hợp 4:** Trường hợp dự án nhà ở có quỹ đất do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xen kẽ các thửa đất thuộc nhà nước quản lý.

- **Trường hợp 5:** Trường hợp dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp (gồm đất ở và các loại đất khác), **không đạt “chuẩn” 100% đất ở** (theo quy định tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở), mặc dù phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển nhà ở, nhưng không được lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức chỉ định chủ đầu tư và cũng đang bị ách tắc thủ tục đầu tư, xây dựng.

## 6.2)- Kết quả nghiên cứu:

Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung Khoản 18 “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung Điều 43e Nghị định 43/2014/NĐ-CP, nếu được thông qua, sẽ giúp tháo gỡ các vướng mắc, tạo hành lang pháp lý và môi trường kinh doanh minh bạch, thông thoáng, để các dự án nhà ở được vận hành bình thường, vừa đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội, vừa tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, vừa tạo điều kiện cho doanh nghiệp phát triển.

Nghiên cứu nội dung Khoản 18 “*Dự thảo Nghị định*” đề xuất bổ sung Điều 43e Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Hiệp hội nhận thấy:

(1) Đối với “*Trường hợp 4*” (dự án nhà ở có quỹ đất do doanh nghiệp nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xen kẽ các thửa đất thuộc nhà nước quản lý), Hiệp hội nhận thấy, nếu Khoản 13 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” **sửa đổi, bổ sung Khoản 6 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được thông qua** thì trường hợp này sẽ được giải quyết.

(2) **Đối với “Trường hợp 5”** (dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất ở và các loại đất khác), **không đạt “chuẩn” 100% đất ở**, nên không được chỉ định chủ đầu tư và cũng đang bị ách tắc thủ tục đầu tư, xây dựng, thì đã được các cơ quan nhà nước xem xét, như sau:

a. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản 5837/UBND-ĐT ngày 17/10/2016 “*kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận nội dung cung liên quan lựa chọn chủ đầu tư dự án bằng hình thức chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, cụ thể: Đối với diện tích đất thuộc diện có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc 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 của 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 khu 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*”.

b. Bộ Xây dựng có Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 phúc đáp, như sau: “*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*”.

c. Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản 11153/VPCP-CN, ngày 19/10/2017, truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng, như sau: “**1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) 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.** **2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý**

trong quá trình thực hiện”.

**d. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh mới đây đã có Văn bản 1225/UBND-ĐT ngày 04/04/2020 báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp và lập lại kiến nghị đã đề xuất tại Văn bản 5837/UBND-ĐT ngày 17/10/2016 (nêu trên).**

Tuy nhiên, nội dung **Điều 43e** Nghị định 43/2014/NĐ-CP của “*Dự thảo Nghị định*” lại không phù hợp với **Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở** và cũng không thuộc thẩm quyền của Chính phủ, mà thuộc thẩm quyền của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và của Quốc hội trong việc giải thích Luật, sửa đổi Luật.

Do vậy, để giải quyết các vướng mắc, khó khăn, ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng của các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp không đạt “*chuẩn*” 100% đất ở (theo quy định tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở), Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở trong Chương trình xây dựng Luật của Quốc hội năm 2020, trong đó, có Đề án sửa đổi, bổ sung Luật Đầu tư, hoặc Đề án sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng.

#### **7/- Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai:**

Hiệp hội hoan nghênh Khoản 20 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, đã quy định bổ sung dịch vụ theo nhu cầu và thỏa thuận với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản để thực hiện thủ tục “*nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai*”, kể cả nhận, trả hồ sơ tại nhà.

Tuy nhiên, quy định phải trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, hoặc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo quy định tại Khoản (5.a) Điều 60 và Khoản (4.e) Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, thì đã có bất cập làm phát sinh tranh chấp trong xã hội, do sự thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ giữa các quy định pháp luật, như sau:

- Khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở, quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại “*Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận...*” (Ghi chú: Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt chủ đầu tư chậm thực hiện thủ tục cấp “sổ đỏ” cho khách hàng mua nhà, với mức phạt có thể lên đến 01 tỷ đồng).

- Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản, quy định “*Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua*”.

- Khoản (5.a) Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định: “*a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản*

*gắn liền với đất... ”.*

- Khoản (4.e) Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định: **“e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp”.**

Căn cứ các quy định trên đây, **chủ đầu tư dự án nhà ở (nhất là dự án nhà chung cư nhiều căn hộ)** thực hiện các thủ tục và **nộp hồ sơ** cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (“**sổ đỏ**”). Nhưng khi **trả kết quả**, thì **chủ đầu tư lại không được nhận “sổ đỏ” để giao lại cho khách hàng mua nhà** của dự án, mà cơ quan tài nguyên môi trường trả “**sổ đỏ**” cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (**là khách hàng mua nhà của dự án**), dẫn đến **phát sinh tranh chấp**, trong trường hợp người mua nhà đã nhận “**sổ đỏ**”, nhưng **không thanh toán 5%** giá trị hợp đồng mua bán nhà còn lại cho chủ đầu tư.

Hiệp hội đề nghị bổ sung đối tượng **“chủ đầu tư dự án nhà ở”** là người nộp và được nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, vào Khoản (5.a) Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

*“5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:*

*a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở, trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này. Chủ đầu tư dự án nhà ở chịu trách nhiệm giao lại kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản”.*

**8/- Sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về “Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở”:**

Hiệp hội cơ bản thống nhất với nội dung Khoản 23 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và **chỉ đề nghị sửa đổi Khoản (4.e) “Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp”**, để thống nhất với Khoản (5.a) Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như Hiệp hội đã đề xuất tại Mục 7 Văn bản này, như sau:

**“e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở”.**

**9/- Quy định về tách thửa đối với từng loại đất:**

Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai 2013 **chỉ quy định tách thửa đất đối với “đất ở tại nông thôn” và “đất ở tại đô thị”**. Luật Đất đai 2013 **không quy định tách thửa đất đối với từng loại đất, các loại đất không phải đất ở**.

Theo quy định pháp luật hiện nay, để thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với các loại đất khác, thì phải lập dự án đầu tư phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê

duyệt.

Trên thực tế, đã phát sinh nhu cầu tách thửa đất đối với các thửa đất nông nghiệp nằm xen cài trong khu dân cư hiện hữu thuộc các quận nội thành, các quận nội thành phát triển, các thị trấn, các điểm dân cư nông thôn thuộc các huyện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, cũng như tại các tỉnh, thành phố khác.

Để giải quyết nhu cầu tách thửa này, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quy định tại Khoản (2.a) và Khoản 4 Điều 3 Quyết định 33/2014/QĐ-UB ngày 15/10/2014, như sau: **“2. Đối với thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu: a) Trường hợp thửa đất không thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ nhu cầu của người sử dụng đất, xem xét từng trường hợp cụ thể để giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất sang đất ở, đồng thời với việc thực hiện tách thửa đất. Thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều này (...); 4. Căn cứ quy hoạch để xem xét giải quyết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân...”** (Ghi chú: Các thửa đất nông nghiệp nằm xen cài trong khu dân cư thuộc các quận nội thành, các quận nội thành phát triển, các thị trấn, các điểm dân cư nông thôn, trên thực tế đã không còn sản xuất nông nghiệp và đã trở thành đất xây dựng nhà ở từ hàng chục năm trước).

Tuy nhiên, Hiệp hội có quan ngại về quy định tại **Khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 đã bổ sung Điều 43d vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, quy định: **“Điều 43d. 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”**, có thể dẫn đến tình trạng các đầu nậu, doanh nghiệp “bắt lương” lợi dụng tách thửa tràn lan và biến tướng thành đất ở, làm phá vỡ quy hoạch phát triển đô thị, có thể ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội của địa phương. Do vậy, **rất cần thiết phải bổ sung quy định các điều kiện chặt chẽ** khi tách thửa đối với “từng loại đất”.

Để tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với việc cho phép **“tách thửa đối với từng loại đất”**, Hiệp hội tán thành Khoản 24 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” bổ sung **Khoản 5 Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, như sau: **“5. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất”**.

Và để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định về **“tách thửa đất, hợp thửa đất theo từng loại đất”**, khi Quốc hội xem xét sửa đổi Luật Đất đai 2013.

## **II. Sửa đổi, bổ sung Nghị định 47/2014/NĐ-CP:**

Hiệp hội thống nhất với các nội dung của “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 47/2014/NĐ-CP và có ý kiến đề xuất bổ sung, như sau:

### **1/- Quy định về “giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)”:**

- Khoản 1 Điều 85 Luật Đất đai quy định **“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất”**. Luật Đất đai tuy không quy định trực tiếp về chính sách hỗ trợ **“giải**

**quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**”, nhưng tại Khoản (2.d) Điều 83 Luật Đất đai, quy định các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó có chính sách **“d) Hỗ trợ khác”**.

- Khoản 3 Điều 89 Luật Nhà ở, quy định về giải quyết **“chỗ ở tạm”** trong trường hợp Nhà nước thực hiện bảo trì hoặc cải tạo nhà ở, như sau: **“3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở...”**.

- Khoản 3 Điều 116 Luật Nhà ở, quy định về giải quyết **“chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại”** trong trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, như sau: **“3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại”**.

- Điều 25 Nghị định 47/2014/NĐ-CP, quy định **“Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 19, 20, 21, 22, 23 và 24 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống...”**, cũng có thể hiểu là bao gồm cả hỗ trợ chỗ ở tạm thời (tạm cư) trong trường hợp chờ tái định cư.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2013 đã quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo lập và thực hiện dự án tái định cư **trước khi** thu hồi đất, để khắc phục tình trạng người dân bị thu hồi đất ở mà không có chỗ ở như đã xảy ra trước đây. Tuy nhiên, **trên thực tế**, có những dự án chỉnh trang đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị (**điển hình là dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ**), người dân bị thu hồi đất, được tái định cư tại chỗ hoặc trên địa bàn quận (huyện), hoặc quận (huyện) liền kề, nhưng phải chờ xây dựng lại nhà chung cư để được tái định cư, nên cần phải có chính sách hỗ trợ **“giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)”** trong thời gian này.

Do vậy, Hiệp hội chỉ đề xuất bổ sung thêm quy định về **“giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)”**, đề quy định chi tiết Khoản (2.d) Điều 83 Luật Đất đai, về chính sách **“Hỗ trợ khác”**, đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở để thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị, mà người bị thu hồi đất ở được giải quyết tái định cư (có thể tái định cư tại chỗ, tái định cư nơi khác), nhưng do phải chờ đợi xây dựng nhà tái định cư như trường hợp xây dựng lại các chung cư cũ, nên cần phải có chính sách hỗ trợ **“giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)”**, vào Điều 25 Nghị định 47/2014/NĐ-CP, như sau:

**“Điều 25. Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất**

*Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 19, 20, 21, 22, 23 và 24 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở tạm thời (tạm cư) trong thời gian chờ tái định cư, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi...”*

**2/- Về điều kiện được hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà người sử dụng đất không được bồi thường về đất:**

Khoản 2 Điều 2 “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung Điều 19a vào Nghị định 47/2014/NĐ-CP, trong đó có Khoản (3.b) về điều kiện để được hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh, đối với trường hợp: “*b) Thời hạn sử dụng đất còn lại tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tối thiểu bằng 2/3 thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất*”.

Hiệp hội nhận thấy, nếu quy định “*tối thiểu bằng 2/3 thời hạn thuê đất*” thì khó cho tổ chức, cá nhân thuê đất và không hợp lý, bởi lẽ, thời hạn thuê đất tối đa, phổ biến là 50 năm, 2/3 thời hạn sẽ là 36 năm, mà chỉ nên quy định điều kiện còn trong thời hạn thuê đất. Hơn nữa, nếu tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp tục thuê đất để sản xuất kinh doanh, thì cơ quan nhà nước có quyền xem xét và quyết định việc cho thuê đất khác để sản xuất kinh doanh với thời hạn cho thuê đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất hoàn thiện nội dung quy định điều kiện của Khoản (3.b) Điều 19a Nghị định 47/2014/NĐ-CP, như sau: “*b) Còn trong thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất*”.

**Nơi nân:**

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau68@gmail.com