

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 49/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 05 năm 2024

*“V/v Góp ý dự thảo Nghị định Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý sửa đổi, bổ sung một số điều của *“dự thảo Nghị định Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”* (sau đây gọi là *“dự thảo Nghị định”*).

1/- Đề nghị phân biệt rõ sự khác biệt giữa *“đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”* với *“đấu giá quyền sử dụng đất”* và với *“đấu thầu lựa chọn nhà thầu xây lắp công trình xây dựng”*, mà điểm khác biệt lớn nhất của việc *“đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”* là nhằm mục đích lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực tốt nhất, trước hết là *“có năng lực tài chính tốt nhất”* và *“có phương án, giải pháp, tiến độ triển khai, thực hiện dự án hợp lý, có tính khả thi nhất”* trong số các nhà đầu tư dự thầu:

(1) Trước hết Hiệp hội cần nhận thấy, cả hai phương thức *“đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”* và *“đấu giá quyền sử dụng đất”* đều có cùng mục đích *“lựa chọn nhà đầu tư”* có năng lực nhất, nhưng mỗi phương thức lại có thêm các mục đích cụ thể khác nhau.

Đối với phương thức *“đấu giá quyền sử dụng đất”* thì có mục đích *“lựa chọn nhà đầu tư”* trả giá cao nhất, nói cách khác là *“bán”* được *“quyền sử dụng đất”* với *“giá cao nhất”* để thu ngân sách nhà nước.

Nhưng, đối với phương thức *“đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”* lại có mục đích *“lựa chọn dự án đầu tư có chất lượng tốt nhất, mang lại có hiệu quả kinh tế - xã hội lớn nhất và lựa chọn nhà đầu tư có năng lực nhất, trước hết là phải có năng lực tài chính, có phương án, giải pháp, tiến độ hợp lý, có tính khả thi nhất trong số các nhà đầu tư dự thầu”*.

(2) Hiện nay, do quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 chỉ cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hoặc đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nên có thể nói việc thực hiện phương thức *“đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”* là một phương thức tiếp cận đất đai chủ yếu, quan trọng nhất, khả thi nhất của các nhà đầu tư để thực hiện được các dự án khu đô thị, dự án nhà ở thương mại có quy mô lớn (Bên cạnh đó là phương thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư nhưng phương thức đấu giá quyền sử dụng đất gần như không tạo được quỹ đất đủ lớn để thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại có quy mô lớn).

Bởi lẽ, với cơ chế tương tự như “*đối tác công - tư*”, nhà đầu tư **trúng thầu “ứng vốn”** cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công tác **bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** và theo quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2024 thì **“8. Trong thời hạn 36 tháng có kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất”** cho nhà đầu tư trúng thầu.

(3) Hiệp hội nhận thấy, phương thức “*đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*” được thực hiện trong 02 trường hợp là thửa đất, khu đất **đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500** hoặc thửa đất, khu đất **chỉ có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**.

Trong trường hợp thửa đất, khu đất **đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500** thì các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đã được xác định rất chi tiết nên **nhà đầu tư ít có cơ hội** thể hiện sự **sáng tạo** trong việc xây dựng **dự án đầu tư** để đấu thầu.

Trong trường hợp thửa đất, khu đất **chỉ có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** thì các **nhà đầu tư có nhiều cơ hội** thể hiện sự **sáng tạo** trong việc xây dựng **dự án đầu tư** để đấu thầu.

Do vậy, việc “*đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*” điển hình là trường hợp thửa đất, khu đất **chỉ có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** có một số **mục đích cụ thể “khác”** với phương thức “*đấu giá quyền sử dụng đất*”, như sau:

*Một là, chọn được dự án có chất lượng tốt nhất, có thiết kế, kiến trúc đẹp nhất, có hiệu quả sử dụng đất cao nhất, hiệu quả kinh tế - xã hội lớn nhất, đáp ứng tiêu chuẩn XANH (ESG), kinh tế tuần hoàn;*

*Hai là, chọn được nhà đầu tư có năng lực nhất, trước hết là phải có năng lực tài chính, có phương án, giải pháp, tiến độ hợp lý, có tính khả thi nhất trong số các nhà đầu tư dự thầu;*

*Ba là, nhà đầu tư đề xuất mức kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cao nhất (nếu có);*

*Bốn là, nhà đầu tư đề xuất mức nộp ngân sách nhà nước cao nhất theo hồ sơ mời thầu và tự nguyện đề xuất mức nộp thêm cao nhất vào ngân sách nhà nước ngoài yêu cầu của hồ sơ mời thầu - m<sub>3</sub> (nếu có).*

(4) Đồng thời Hiệp hội cũng nhận thấy, có các điểm **khác biệt** giữa “*đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*” với “*đấu thầu lựa chọn nhà thầu xây lắp công trình xây dựng*”, nhưng với các quy định tại các Điều 10, 11, 22, 23 và 24 “*dự thảo Nghị định*” đã **áp dụng tương tự** các quy định về điều kiện “*kinh nghiệm*” hoặc “*hồ sơ đề xuất về kỹ thuật*” hoặc “*tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm*” hoặc “*tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật*” để “*lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*” với điểm số đánh giá về “*năng lực và kinh nghiệm chiếm tỷ trọng từ 20% đến 30% tổng số điểm*” tương tự như các quy định về “*đấu thầu lựa chọn nhà thầu xây lắp công trình xây dựng*” nên **chưa phù hợp, chưa sát** với trường hợp “*đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*”.

Bởi lẽ, thực hiện phương thức “*đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*” thì điều **quan trọng nhất** là cần **tập trung đánh giá 02 tiêu chí quan trọng nhất** sau đây:

**Một là, đánh giá nhà đầu tư có năng lực tốt nhất, trước hết là phải có năng lực tài chính mạnh nhất;**

**Hai** là, nhà đầu tư **đề xuất** được **phương án, giải pháp, tiến độ triển khai thực hiện dự án hợp lý, có tính khả thi nhất** trong số các nhà đầu tư dự thầu.

Hiệp hội sẽ phân tích thêm các nội dung trên đây ở phần sau của Văn bản này.

**2/- Đề nghị sửa đổi “tên” của Nghị định là dự thảo “Nghị định Quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”:**

**2.1)- Lý do đề xuất sửa đổi “tên” của “dự thảo Nghị định”:**

(1) Điều 19 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định Chính phủ ban hành nghị định để **quy định chi tiết** điều, khoản, điểm được giao trong luật và **quy định các biện pháp** cụ thể để tổ chức thi hành luật, nên “tên” của “dự thảo Nghị định” sử dụng cụm từ “*quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu*” là **không sai** nhưng **quá dài dòng, không thực sự cần thiết**, bởi lẽ điều quan trọng nhất **không phải** là cái “tên” của “dự thảo Nghị định”, mà là nội dung của Nghị định **phải** “*quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai*”.

(2) Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy về “**thể thức và kỹ thuật trình bày**” của một số văn bản quy phạm pháp luật chưa thật thống nhất, như sau:

**Một** là, các dự thảo nghị định “*quy định chung*” để quy định chi tiết của luật thường có “tên gọi” như “*dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*”, “*dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở*”...

**Hai** là, có một số dự thảo nghị định có tính “*chuyên đề*” thì có “tên” gọi phù hợp với “*phạm vi điều chỉnh*” của nghị định đó như “*dự thảo Nghị định quy định về giá đất*”, “*dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”, “*dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*”, nhưng cũng có “*dự thảo Nghị định*” có tính “*chuyên đề*” lại có “tên” gọi khá dài dòng như “*dự thảo Nghị định Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” hoặc “*dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*”.

**Ba** là, có dự thảo văn bản dưới luật như “*dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” đã sử dụng “*kỹ thuật trình bày*” là “*khoản 1, điểm a, tiết a1, a2*”, bên cạnh đó thì Thông tư số 06/2023/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước lại có “*kỹ thuật trình bày*” là “*khoản 6, điểm b, tiết (i), tiết (ii), tiết (iii)*”; có văn bản quy phạm pháp luật “*giải thích từ ngữ*” xếp theo thứ tự **a, b, c** như Luật Đất đai 2024 **rất dễ tra cứu**, nhưng cũng có nhiều văn bản quy phạm pháp luật **không xếp theo thứ tự a, b, c** nên về “*kỹ thuật trình bày*” **chưa thống nhất**.

Do vậy, Hiệp hội **đề nghị Bộ Tư pháp** rà soát và đề xuất Chính phủ quy định thống nhất “**thể thức và kỹ thuật trình bày của Nghị định, Thông tư**”, trong đó có “**quy tắc đặt tên**” theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 giao “**Chính phủ quy định về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật**...”.

**2.2)- Kiến nghị:**

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi “tên”** của “*dự thảo Nghị định*” như sau:

**“NGHỊ ĐỊNH Quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”.**

(2) Về “**thể thức và kỹ thuật trình bày**” của “*dự thảo Nghị định*”, Hiệp hội đề nghị **Chính phủ thống nhất quy định** việc thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015

3/- Hiệp hội đề nghị **bổ sung điểm e (mới) khoản 1 Điều 1** “*dự thảo Nghị định*” đề quy định chi tiết **Điều 126 Luật Đất đai 2024** quy định về “*giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*”, chứ **không chỉ** quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đấu thầu 2023 như đang thể hiện tại “*dự thảo Nghị định*”.

Bởi lẽ, **khoản 10 Điều 126 Luật Đất đai 2024** quy định “*10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này*”, mà cho đến nay **chưa có** Nghị định, dự thảo Nghị định nào quy định chi tiết nội dung này.

Hơn nữa, phần căn cứ để ban hành “*dự thảo Nghị định*” đã nêu “*căn cứ Luật Đất đai ngày 01/02/2024*” và tại **Điều 4** “*dự thảo Nghị định*” quy định “*Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai*”, nên việc “*quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai*” tại **điểm e (mới) khoản 1 Điều 1** “*dự thảo Nghị định*” là **hợp lý**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung điểm e (mới) khoản 1** và **sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“*1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, gồm:*

- a) **Khoản 3 Điều 46 Luật Đấu thầu** về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;
- a) **Khoản 3 Điều 46 Luật Đấu thầu** về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;
- b) **Khoản 3 Điều 46 Luật Đấu thầu** về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư
- c) **Khoản 3 Điều 46 Luật Đấu thầu** về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư
- d) **Khoản 3 Điều 46 Luật Đấu thầu** về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư
- đ) **Khoản 3 Điều 46 Luật Đấu thầu** về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư
- e) **Khoản 10 Điều 126 Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này**”.

4/- Đề nghị **sửa đổi, bổ sung Điều 4** và **điều chỉnh lại thứ tự các khoản của Điều 4** “*dự thảo Nghị định*”:

4.1)- Đề nghị **bổ sung khoản 1 (mới) Điều 4** “*dự thảo Nghị định*” quy định “*trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ có quy định hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)*”, bởi các lẽ sau đây:

(1) **Khoản 1** và **khoản 2 Điều 4** “*dự thảo Nghị định*” **mới chỉ** quy định “*1. Dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (...); 2. Dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này nhưng thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư...*”, nhưng **chưa** quy định “*trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư*” của **Quốc hội** hoặc **Thủ tướng Chính phủ** được quy định tại **Điều 30** và **Điều 31 Luật Đầu tư 2020** thực hiện theo “*Nghị quyết về chấp thuận chủ trương đầu tư*” của **Quốc hội** hoặc **Chính phủ**, trong đó có quy định “*hình thức lựa chọn nhà đầu tư*”, mà một trong các hình thức lựa chọn nhà đầu tư có phương thức **đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư.

(2) Đồng thời, tại **điểm b khoản 2 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** đã quy định “*2. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án như sau: (...)* b) **Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư** đối với dự án đầu tư thuộc trường

*hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành và không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này. Cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là Quyết định phê duyệt Danh mục dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu”.*

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định “trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của **Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ** có quy định hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)”.

**4.2)-** Đề nghị **sửa đổi, bổ sung** khoản 2 Điều 4 “*dự thảo Nghị định*” quy định một số trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất **phải thực hiện đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo **phù hợp** với quy định của **Luật Đất đai**:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 “dự thảo Nghị định”** đã quy định 02 trường hợp dự án có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư gồm “a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị...” và “b) Dự án khu dân cư nông thôn” đảm bảo sự **phù hợp** với quy định tại **khoản 27 Điều 79 và điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024**.

(2) Nhưng **khoản 2 Điều 4 “dự thảo Nghị định”** chưa quy định đầy đủ các trường hợp dự án có sử dụng đất khác phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại **điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024** đối với “b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật Đất đai 2024 và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”, mà **Điều 79 Luật Đất đai 2024** quy định đến 32 trường hợp Nhà nước “thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”.

Bên cạnh đó, tại các điểm a, b, c, d, đ **khoản 2 Điều 4 “dự thảo Nghị định”** chưa quy định một số trường hợp phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư như “*dự án đầu tư xây dựng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển*”, hoặc “*dự án lấn biển*” nên cần được **bổ sung** vào **điểm d (mới) khoản 2 Điều 4 “dự thảo Nghị định”**.

**4.3)-** Đề nghị dự đoán trước **thực tế** có thể **phát sinh** trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất **phải đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư ngoài các trường hợp quy định tại **Điều 4 “dự thảo Nghị định”** nên **cần bổ sung** quy định **Chính phủ** quy định các trường hợp này (nếu có) theo trình tự, thủ tục **rút gọn**.

#### **4.4)- Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung** Điều 4 “*dự thảo Nghị định*”, trong đó có **bổ sung** **khoản 1 (mới)** và điều chỉnh lại thứ tự các khoản của **Điều 4 “dự thảo Nghị định”**, như sau:

**“Điều 4. Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai**

Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định của Nghị định này (sau đây gọi là dự án) gồm:

**1. Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ có quy định hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).**

**± 2. Dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án ~~đầu tư~~ có sử dụng đất gồm:**

a) Dự án ~~đầu tư xây dựng~~ khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, đô thị, nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;

b) Dự án xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang khu dân cư nông thôn;

**± 3. Dự án không thuộc quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này nhưng thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 Luật Đất đai và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và thuộc trường hợp thu hồi đất, không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm:**

a) Dự án ~~đầu tư xây dựng~~ công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

b) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng, trừ trung tâm điều hành hàng không của các hãng hàng không trong nước tại cảng hàng không, sân bay;

c) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ theo quy định của pháp luật về giao thông đường bộ gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại;

**d) Dự án đầu tư xây dựng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; dự án lấn biển theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng, đô thị;**

~~đ) đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;~~

~~đ) e) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, gồm: dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa, trừ dự án quy định tại điểm a và điểm d khoản này; dự án ~~đầu tư~~ trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó theo quy định pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế; dự án ~~đầu tư xây dựng~~ nhà ở xã hội, dự án ~~đầu tư~~ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, dự án ~~đầu tư xây dựng~~ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của pháp luật về nhà ở.~~

**g) Trường hợp dự án có sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại Điều này mà phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì Chính phủ sửa đổi, bổ sung các trường hợp đấu thầu của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn”.**

**5/- Đề nghị bổ sung vào điểm d khoản 2 Điều 9 “dự thảo Nghị định” quy định về “giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư tự nguyện nộp thêm ngoài quy định của hồ sơ mời thầu” là điểm cộng (+) thêm trong trường hợp điểm số đánh giá của các nhà đầu tư ngang nhau, đồng thời bổ sung quy định “nhà đầu tư không phải đọc thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 9 “dự thảo Nghị định” trong trường hợp áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn hai túi hồ sơ”:**

### 5.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định về “*giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư tự nguyện nộp thêm ngoài quy định của hồ sơ mời thầu*” dựa trên thực tiễn năm 2007, thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất khu đất “*tam giác vàng*” Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1 có diện tích khoảng 12.500 m<sup>2</sup>, mà 02 doanh nghiệp dự thầu đã có văn bản đề xuất tự nguyện đóng góp vào ngân sách nhà nước, một doanh nghiệp đề nghị đóng góp thêm 1.600 tỷ đồng, một doanh nghiệp đề nghị đóng góp thêm 600 tỷ đồng ngoài đề xuất tài chính trong hồ sơ dự thầu, bởi lẽ chỉ có nhà đầu tư mới biết rõ hiệu quả đầu tư kinh doanh của dự án để đưa ra mức tự nguyện đóng góp thêm cho ngân sách nhà nước và được xác định là “*điểm cộng (+) thêm*” của nhà đầu tư trong trường hợp các nhà đầu tư dự thầu có tổng điểm số đánh giá ngang nhau.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định về “*nhà đầu tư không phải đọc thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 9 “dự thảo Nghị định” khi mở túi hồ sơ thứ nhất trong trường hợp áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn hai túi hồ sơ*”, bởi các lẽ sau đây:

**Một** là, các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 11 “*dự thảo Nghị định*” quy định về “*đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ*” quy định bước 1 “*mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật*”, bước 2 “*đánh giá đề xuất về kỹ thuật*”, bước 3 “*phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật*” và đến bước 4 theo quy định tại khoản 4 Điều 11 “*dự thảo Nghị định*” mới được “*4. Mở hồ sơ đề xuất về tài chính: a) Việc mở hồ sơ đề xuất về tài chính thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 25 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có), trừ quy định tại điểm b khoản này*”.

**Hai** là, khoản 1 Điều 25 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP quy định “*1. Hồ sơ đề xuất về tài chính của nhà đầu tư có tên trong danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật được mở công khai theo thời gian, địa điểm ghi trong thông báo danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật. Biên bản mở thầu gồm thông tin quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này và phải được gửi cho các nhà đầu tư tham dự thầu*”.

**Ba** là, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 18 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP quy định “*2. Bên mời thầu kiểm tra niêm phong, mở từng hồ sơ dự thầu theo thứ tự chữ cái tên của nhà đầu tư và đọc rõ các thông tin sau: (...); c) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu gồm một hoặc các thông tin sau: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương; ngưỡng tổng lượng phát thải các chất độc hại; d) Đề xuất tăng hoặc giảm của giá trị quy định tại điểm c khoản này (nếu có)*” mà quy định này đã được “*lập lại*” tại điểm d khoản 2 Điều 9 “*dự thảo Nghị định*”.

**Bốn** là, khoản 2 Điều 22 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP quy định “*2. Hồ sơ đề xuất về tài chính của tất cả nhà đầu tư phải được bên mời thầu niêm phong trong một túi riêng biệt và được đại diện của bên mời thầu, nhà đầu tư tham dự lễ mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật ký niêm phong*”.

### 5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** vào điểm d khoản 2 Điều 9 “*dự thảo Nghị định*” như sau:

“d) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu gồm một hoặc các thông tin sau: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; **giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư tự nguyện nộp thêm ngoài quy định của hồ sơ mời thầu được xác định là điểm cộng (+) thêm trong trường hợp các nhà đầu tư có tổng điểm số đánh giá ngang nhau**; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương; tổng lượng phát thải các chất độc hại.

**Nhà đầu tư không phải đọc thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều này khi mở túi hồ sơ thứ nhất trong trường hợp áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn hai túi hồ sơ.”**

6/- Hiệp hội đề nghị sử dụng cụm từ “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản” thay thế cụm từ “theo quy định của pháp luật về đất đai” tại **điểm a khoản 1 Điều 23 “dự thảo Nghị định”** bởi lẽ, Luật Đất đai 2024 không quy định về “vốn chủ sở hữu” của nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, mà trước đây quy định về “vốn chủ sở hữu” tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và hiện nay, “vốn chủ sở hữu” chỉ được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định “2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (...); c) **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 23 “dự thảo Nghị định”, như sau:

“1. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực tài chính, khả năng thu xếp vốn gồm các tiêu chí sau đây:

a) Yêu cầu về vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư của dự án;

Yêu cầu về vốn chủ sở hữu tối thiểu được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai kinh doanh bất động sản. Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.”

7/- Hiệp hội đề nghị bổ sung cụm từ “**pháp luật về đô thị**” vào **điểm a khoản 1 Điều 24 “dự thảo Nghị định”** để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với **điểm a khoản 1 Điều 4 “dự thảo Nghị định”** đã quy định “**dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**”, như sau:

“1. Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật:

a) Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư, xây dựng công trình dự án của nhà đầu tư (gồm phạm vi, quy mô, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, thời gian, tiến độ, phân kỳ đầu tư xây dựng công trình) với quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, **đô thị**, quản lý ngành, lĩnh vực



và pháp luật có liên quan; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân) ”.

**8/- Góp ý về “tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm” tại Điều 23 “dự thảo Nghị định”:**

**8.1)- Nhận xét:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, do mục đích của việc “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” là để “**lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất**” khác với việc “**đấu thầu**” để “**lựa chọn nhà thầu xây lắp**” nên cần chú trọng xây dựng **02 tiêu chí quan trọng nhất** sau đây để lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất **trúng thầu**:

Một là, lựa chọn được dự án đầu tư có chất lượng tốt nhất, mang lại có hiệu quả kinh tế - xã hội lớn nhất.

Hai là, lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực nhất, trước hết là phải có năng lực tài chính, nộp ngân sách nhà nước nhiều nhất (bao gồm phần “**giá trị m<sub>3</sub>**”) có phương án, giải pháp, tiến độ hợp lý, có tính khả thi nhất trong số các nhà đầu tư dự thầu.

(2) Quy định về “**tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự**” tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 23 “**dự thảo Nghị định**” cũng cho phép nhà đầu tư dự thầu sử dụng “**kinh nghiệm**” của các “**nhà đầu tư liên danh, đối tác**” kể cả “**đối tác là nhà thầu nước ngoài**”, có nghĩa là nhà đầu tư là “**doanh nghiệp mới thành lập**” vẫn có thể “**liên danh**” để “**mượn kinh nghiệm**” để đủ điều kiện tham gia đấu thầu, nên “**tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự**” chỉ nên là **điểm số cộng (+) thêm** để đánh giá nhà đầu tư trong trường hợp các tiêu chuẩn đánh giá khác của các nhà đầu tư dự thầu ngang điểm nhau.

**8.2)- Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 23 “**dự thảo Nghị định**”, như sau:

**“Điều 23. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm**

1. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực tài chính, khả năng thu xếp vốn gồm các tiêu chí sau đây:

a) Yêu cầu về vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư của dự án;

Yêu cầu về vốn chủ sở hữu tối thiểu được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai **kinh doanh bất động sản**. Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.

b) Yêu cầu về khả năng huy động vốn ~~vay~~ của nhà đầu tư **theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản**; trường hợp liên danh, vốn ~~vay~~ của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn ~~vay~~ **góp** của các thành viên liên danh;

c) Yêu cầu về các chỉ tiêu tài chính (nếu có).

2. Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự căn cứ lĩnh vực; quy mô đầu tư; thời gian và mức độ hoàn thành công trình, dự án; tỷ lệ vốn chủ sở hữu mà nhà đầu tư đã tham gia vào dự án tương tự, gồm các tiêu chí sau đây:

a) Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án tương tự (đối với dự án có cấu phần xây dựng); kinh nghiệm đầu tư dự án tương tự (đối với dự án không có cấu phần xây dựng);

b) Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự;

c) Yêu cầu về kinh nghiệm của nhân sự chủ chốt, trang thiết bị chuyên dùng (nếu có);

d) Yêu cầu nhà đầu tư kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án đã và đang thực hiện; đánh giá của cơ quan có thẩm quyền về quá trình hoạt động của nhà đầu tư tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi triển khai dự án (nếu có).

**Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự quy định tại khoản này được áp dụng để đánh giá nhà đầu tư trong trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên có điểm số đánh giá ngang nhau trong tổng số điểm đánh giá về năng lực, hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương.”**

9/- Góp ý về “**tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất**” và đề nghị bỏ quy định về xác định “**tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu**” tại Điều 25 “**dự thảo Nghị định**”:

9.1)- Nhận xét:

a. Khoản 3 Điều 25 “**dự thảo Nghị định**” đã “**đổi mới**” công thức tính “**tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu (m)**” là căn cứ “**để nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ tăng bình quân giá đất được quy tương đương giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai**”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2024 không có các khái niệm “**tỷ lệ sử dụng đất**” hoặc “**tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu**” và các khái niệm “**tỷ lệ sử dụng đất**” hoặc “**tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu (m)**” chỉ được sử dụng tại điểm c khoản 2 Điều 9, điểm d khoản 3 Điều 24 và khoản 1, khoản 3 Điều 25 “**dự thảo Nghị định**”, trong đó tại khoản 3 Điều 25 “**dự thảo Nghị định**” đã xác định “**công thức**” để tính:

“**3. Tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu (m)**”, như sau:

$$m = \Delta G \times k$$

Trong đó:

-  $\Delta G$  là tỷ lệ tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương cấp huyện hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong vòng 02 năm trước ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc có văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện nêu trên, sử dụng khu đất, quỹ đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện hoặc cấp tỉnh nơi thực hiện dự án hoặc sử dụng khu đất, quỹ đất có kết quả đấu giá trong vòng 03-05 năm trước ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc có văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

*Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án, tỷ lệ này được xác định căn cứ tỷ lệ tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất của đất ở trên địa bàn địa phương và tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.*

- *k là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai,  $k < 1$ . Trường hợp không có diễn biến bất thường của giá đất hoặc có diễn biến nhưng chưa thực hiện điều chỉnh bảng giá đất thì  $k = 1$ .*

*Giá trị này là căn cứ để nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ tăng bình quân giá đất được quy tương đương giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

(2) Hiệp hội nhận thấy, có một “điểm mới” là “*dự thảo Nghị định*” không còn quy định công thức  $m = \Delta G \times k$  nhằm để cho nhà đầu tư tính “*khoản nộp thêm* ngân sách Nhà nước ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án đầu tư có sử dụng đất ( $m_3$ )” (giá trị  $m_3$ ) được quy định tại điểm k khoản 2 Điều 47 Nghị định 25/2020/NĐ-CP quy định “*k*) *Giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) được bên mời thầu xác định theo công thức:*

$$m_3 = S \times \Delta G \times k”,$$

Mà công thức  $m = \Delta G \times k$  chính là “*căn cứ để nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ tăng bình quân giá đất được quy tương đương giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai*” và cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng sử dụng công thức  $m = \Delta G \times k$  để tính “*tỷ lệ tăng bình quân giá đất được quy tương đương giá trị bằng tiền tối thiểu*” mà nhà đầu tư “*nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai*” để xem xét đánh giá đề xuất của các nhà đầu tư về “*khoản nộp thêm* ngân sách Nhà nước ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án đầu tư có sử dụng đất (giá trị  $m_3$ )”.

(3) Việc Nhà nước quy định **phương pháp tính** để tính toán “*khoản nộp thêm* ngân sách Nhà nước ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án đầu tư có sử dụng đất ( $m_3$ )” là rất cần thiết để làm cơ sở cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền “*tự tính giá trị  $m_3$  tối thiểu*” và các nhà đầu tư dự thầu cũng có cơ sở “*tự tính giá trị  $m_3$* ” mà mình “*tự nguyện*” nộp thêm vào ngân sách nhà nước ngoài số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định, nhất là trong trường hợp chỉ có 1 nhà đầu tư tham gia đấu thầu mà không có sự cạnh tranh.

Xét về bản chất, ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án có sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định, thì nhà đầu tư còn phải “*nộp thêm*” vào ngân sách nhà nước phần “*giá trị  $m_3$* ”, mà trong trường hợp đấu thầu có nhiều nhà đầu tư thì “*giá trị  $m_3$* ” sẽ quyết định việc trúng thầu dự án do thường chọn nhà đầu tư có “*giá trị  $m_3$* ” cao hơn, hoặc trong trường hợp đấu thầu chỉ có 01 nhà đầu tư thì “*giá trị  $m_3$* ” là “*giá sàn nộp thêm vào ngân sách nhà nước*” ngoài khoản thu tiền sử dụng đất theo quy định.

Do vậy, điểm mấu chốt là phải quy định cách tính “*giá trị  $m_3$* ” vừa đúng thuật toán, vừa sát thực tế, dễ hiểu, dễ thực hiện để không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

b. Khoản 3 Điều 25 “*dự thảo Nghị định*” khắc phục được một số “*bất cập, hạn chế*” của Nghị định 25/2020/NĐ-CP và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT:

(1) Hiệp hội nhận thấy hiện nay, công thức tính “**tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu ( $m$ )**” là để tính “**khoản nộp thêm ngân sách Nhà nước ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án đầu tư có sử dụng đất (giá trị  $m_3$ )**” được quy định tại điểm k khoản 2 Điều 47 Nghị định 25/2020/NĐ-CP quy định:

“**k) Giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ )** được bên mời thầu xác định theo công thức:

$$m_3 = S \times \Delta G \times k$$

Trong đó:

*S* là diện tích phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu đất, quỹ đất dự kiến giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

*ΔG* là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

*k* là “**hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân**” sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án và các yếu tố cần thiết khác (nếu có)”.  
”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, “**bắt cập, hạn chế**” đầu tiên của Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT tại Mục 3 Phụ lục V đã quy định việc “**xác định khu đất, quỹ đất tham chiếu**”, như sau “**Khu đất, quỹ đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu: 1. Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai; 2. Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này; 3. Có kết quả đấu giá trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang xét; 4. Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét, cụ thể như sau: a) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, khu đất, quỹ đất tham chiếu được xác định trên địa bàn của tất cả các đơn vị hành chính này; b) Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Mục này thì sử dụng khu đất, quỹ đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện khác cùng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và có điều kiện kinh tế - xã hội tương tự để tham chiếu. Việc xác định đơn vị hành chính cấp huyện khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể; 5. Trường hợp đơn vị hành chính cấp tỉnh nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Mục này thì sử dụng khu đất, quỹ đất có kết quả đấu giá trong vòng 03 - 05 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm quy định tại khoản 4 Mục này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể; 6. Trường hợp khu đất, quỹ đất đã đấu giá đáp ứng điều kiện về thời gian tham chiếu, tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại các khoản trên nhưng có nhiều mục đích sử dụng thì phân chia khu đất, quỹ đất này thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất để tham chiếu”.**

Hiệp hội nhận thấy, tại Mục 3 Phụ lục V Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT quy định “**giá trị  $m_3$** ” được tính theo **giá bình quân của tất cả khu đất trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện có kết quả đấu giá** trong vòng **02 năm** gần nhất dẫn đến với **02** cách tính của Nghị định 25/2020/NĐ-CP và Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT **lại cho ra 02 giá trị  $m_3$  khác nhau.**

Một “**bắt cập**” nữa của Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT và Nghị định 25/2020/NĐ-CP về cách “**tính giá trị  $m_3$** ” là việc xác định các thông số “**đầu vào**” do Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP **chỉ** sử dụng giá tham chiếu là **giá trúng “đấu giá”, không sử dụng giá đất** thuộc các **nguồn khác** và các thông số “**đầu**

vào” này chưa thực sự đảm bảo tính tương đồng về diện tích, quy mô, lợi thế thương mại nên dẫn đến việc xác định “*giá trị  $m_3$* ” cao, thậm chí có trường hợp xác định “*giá trị  $m_3$* ” rất cao.

Bởi lẽ, các lô đất, khu đất đưa ra đấu giá để thực hiện dự án đầu tư thường có vị trí đẹp, có lợi thế kinh doanh, thương mại, dịch vụ nên thường có giá cao, thậm chí có trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá cố ý đẩy giá trúng đấu giá lên rất cao (*giá ảo*) để trục lợi, điển hình là các cuộc đấu giá 04 lô đất thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức năm 2022.

Nếu lấy giá đất bình quân trong 02 năm để “*tính giá trị  $m_3$* ” cho các vị trí xa trung tâm thì rất bất hợp lý, nhưng cách làm này lại rất có lợi cho các vị trí tại khu vực trung tâm hoặc gần trung tâm, nên cách tính này chưa đảm bảo tính công bằng đối với các nhà đầu tư.

Quy định cách “*tính giá trị  $m_3$* ” của Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT chưa thật thống nhất với Nghị định 25/2020/NĐ-CP quy định cách “*tính giá trị  $m_3$* ” bằng “*hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân*” sau khi trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất tham chiếu có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất thực hiện dự án, mà yếu tố tương đồng là rất quan trọng để xác định “*giá trị  $m_3$* ” hợp lý, sát với thực tiễn.

Nhưng, khi “*tính giá trị  $m_3$* ” bằng bình quân giá đất đã đấu giá trước đó rồi cộng lại chia trung bình thì phần chênh lệch về lợi thế khu đất để “*tính giá trị  $m_3$* ” lại tiếp tục được tính lần nữa (*tính 02 lần*) sẽ dẫn đến “*giá trị  $m_3$* ” tăng lên cao hơn, gây thiệt thòi cho doanh nghiệp, mà cuối cùng người tiêu dùng phải chi trả do chi phí này được tính vào giá bán bất động sản, nhà ở.

Do vậy, việc áp dụng cách “*tính giá trị  $m_3$* ” theo Phụ lục V Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT có nhiều hạn chế, gây bất lợi cho nhà đầu tư có thể tác động làm giảm năng lực cạnh tranh của quốc gia và từng địa phương trong việc thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài (*vốn FDI*) và cả các nhà đầu tư trong nước.

Hơn nữa, theo quy định của Luật Đất đai 2013, 2024 quy định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước được xác định tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất nhằm tránh làm thất thu ngân sách nhà nước, có nghĩa là các lợi thế của thửa đất, khu đất đã được tính toán đầy đủ trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất hoặc trong trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Hiệp hội nhận thấy, việc tính “*giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ )* được bên mời thầu xác định theo công thức:  $m_3 = S \times \Delta G \times k$ ” được quy định tại điểm k khoản 2 Điều 47 Nghị định 25/2020/NĐ-CP đã “*làm khó*” cho các địa phương trong việc xác định “*giá trị  $m_3$* ” và làm hạn chế việc triển khai thực hiện phương thức “*đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*” do khó thu hút được các nhà đầu tư, mà nguyên nhân là do việc xác định các thông số “*đầu vào*” để tính “*giá trị  $m_3$* ” theo Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT và Nghị định 25/2020/NĐ-CP chỉ sử dụng giá tham chiếu là giá trúng “*đấu giá*”, không sử dụng giá đất thuộc các nguồn khác và các thông số “*đầu vào*” này chưa thực sự đảm bảo tính tương đồng về diện tích, quy mô, lợi thế thương mại nên dẫn đến việc xác định “*giá trị  $m_3$* ” cao, thậm chí có trường hợp xác định “*giá trị  $m_3$* ” rất cao.

**c. Đề nghị bỏ quy định về xác định “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu*” tại Điều 25 “*dự thảo Nghị định*”:**

Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 25 “*dự thảo Nghị định*” quy định “**4. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu được xác định trên cơ sở giá đất cùng mục đích sử dụng đất, cùng loại trong bảng giá đất** đã được công bố của địa

phương nơi triển khai thực hiện dự án **tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu**” chưa phù hợp với quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2024** quy định “1. **Giá đất cụ thể được áp dụng** cho các trường hợp sau đây: a) **Tính tiền sử dụng đất** đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, **giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu** hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất”, bởi các lẽ sau đây:

(1) Trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất **đã có quy hoạch chi tiết** tỷ lệ 1/500 thì đã có cơ sở để “**định giá đất cụ thể**” thông qua áp dụng “**phương pháp định giá đất**” phù hợp để định giá đất để **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** của dự án, nhưng đây mới chỉ là “**tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu**” tại thời điểm mời thầu. Sau khi trúng thầu thì **nhà đầu tư có thể phải chờ đợi trong thời hạn 36 tháng (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận)** thì mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **giao đất**, mà theo quy định tại điểm a **khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai 2024** quy định “3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau: a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này”, nên quy định tại khoản 4 Điều 25 “**dự thảo Nghị định**” vừa **không cần thiết** và vừa **làm tăng công việc định giá đất** cho cơ quan nhà nước.

(2) Trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất **chỉ có quy hoạch phân khu** tỷ lệ 1/2000 thì lại **không có cơ sở để “định giá đất cụ thể”** để **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** của dự án, mà trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất **chỉ có quy hoạch phân khu 1/2000** có thể chiếm đa số trong hoạt động đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư tại các địa phương. Do vậy, quy định tại khoản 4 Điều 25 “**dự thảo Nghị định**” lại **không áp dụng** được cho các trường hợp này, nên quy định này càng **không cần thiết**.

**d. Phương thức “đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”** sẽ dần trở thành phương thức tiếp cận đất đai rất phổ biến của các nhà đầu tư:

Hiệp hội nhận thấy trong thời gian tới đây, việc thực hiện phương thức “**đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư**” theo quy định tại **Điều 126 Luật Đất đai 2024** sẽ dần trở thành một **phương thức tiếp cận đất đai rất phổ biến** của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, đô thị, nông thôn có quy mô diện tích lớn, bởi lẽ nhà đầu tư **trúng thầu** có trách nhiệm **ứng vốn** thông qua Quỹ phát triển đất để ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi, để **trong thời hạn 36 tháng (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận trong hợp đồng)** thì nhà đầu tư **trúng thầu** sẽ **được giao đất, cho thuê đất** để thực hiện dự án đầu tư.

Đồng thời, Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định “**đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư**” đối với 02 trường hợp thửa đất, khu đất đã có **quy hoạch chi tiết** tỷ lệ 1/500 hoặc đã có **quy hoạch phân khu** tỷ lệ 1/2000, mà mỗi trường hợp lại cần phải xác định “**giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m<sub>3</sub>)**” cho **phù hợp, không làm thất thu ngân sách nhà nước**.

## 9.2)- Ý kiến đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị **bỏ quy định** về xác định “**tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu**” tại **Điều 25 “dự thảo Nghị định”**.

Hiệp hội sẽ tiếp tục nghiên cứu đề góp ý hoàn thiện Điều 25 “*dự thảo Nghị định*” để đảm bảo tính khả thi và sát với tình hình thực tiễn.

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Kế hoạch Đầu tư xem xét xây dựng “*dự thảo Thông tư hướng dẫn thi hành Nghị định Quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

#### **10/- Góp ý sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP:**

##### **10.1)- Nhận xét:**

Hiệp hội rất hoan nghênh Điều 33 “*dự thảo Nghị định*” về việc “*sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*” có mục đích nhằm **tháo gỡ vướng mắc về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị** cho các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại trên phạm vi cả nước.

Nhưng, Hiệp hội xin được góp ý sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 33 “*dự thảo Nghị định*” đã đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP như sau: “*c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc điều chỉnh theo quy hoạch chung thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung*” do nội dung quy định này vẫn **chưa thật sát với thực tiễn** và có thể **gây khó khăn** cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền **trong việc thực thi**, như sau:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định “*đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có)*” là **đúng** và **cần thiết** đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện “**đấu giá quyền sử dụng đất**” hoặc “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” (mà có yêu cầu phải có quy hoạch chi tiết 1/500) thì trước đó phải phê duyệt “**quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**”; hoặc trường hợp **đấu thầu** dự án có sử dụng đất (mà có yêu cầu phải có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, bởi lẽ Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định đấu thầu đối với thửa đất, khu đất có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu) là căn cứ để ban hành “**quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư**” trước khi tổ chức “**đấu giá quyền sử dụng đất**” hoặc “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 29 Luật Đầu tư 2020.

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định “*đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có)*” **chỉ không phù hợp** đối với trường hợp thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” đối với “**nhà đầu tư có quyền sử dụng đất**” theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, nên **tất cả các dự án nhà ở xã hội** mà nhà đầu tư đã tự tạo lập quỹ đất và **hiều dự án nhà ở thương mại** đã “**bị vướng**” quy định tại **điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** nên **không thể thực hiện được “thủ tục đầu tiên”** là “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”, mà không thực hiện được thủ tục này thì **không thể thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo** như không thể xin trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, không thể đề nghị được giao, thuê đất, không thể đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định dự án đầu tư...

Do vậy, Quốc hội đã phải ban hành Nghị quyết 98/2023/QH15 “*về thi điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*”, trong đó đã quy định cơ chế **tháo gỡ vướng mắc về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị** cho các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

## **10.2)- Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 33 “*dự thảo Nghị định*” đã đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP như sau:

*“c) Đối với quy hoạch đô thị, Nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị trong các trường hợp sau đây:*

*(i) Nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu (nếu có) đối với trường hợp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư;*

*(ii) Nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư ~~trong~~ trường hợp quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc điều chỉnh theo quy hoạch chung thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung đối với trường hợp thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”*

Trân trọng kính trình!

### **Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông; Bộ Công an;
- Bộ Quốc phòng; Ngân hàng Nhà nước;
- 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