

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 75/2019/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 07 năm 2019

"V/v Góp ý Dự thảo Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án BT (bổ sung thêm từ Mục 6 đến Mục 8 và hoàn thiện lại)"

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài chính**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản 73/2019/CV-HoREA ngày 22/07/2019 góp ý "Dự thảo Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)" (sau đây gọi là Dự thảo Nghị định). Hiệp hội nhận thấy có một số nội dung của Dự thảo Nghị định cần được xem xét kỹ để hoàn thiện. Đặc biệt là nội dung "Xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT" và việc cần nhắc nên chăng tổ chức "Đấu thầu đồng thời cả dự án BT và quỹ đất thanh toán cho Dự án BT tại cùng thời điểm, để lựa chọn nhà thầu dự án BT, cũng là nhà đầu tư dự án bất động sản", để đảm bảo "nguyên tắc ngang giá, theo giá thị trường", minh bạch, công bằng, không làm thất thoát tài sản nhà nước và lựa chọn được Nhà đầu tư có năng lực, do tổng mức đầu tư Dự án BT kết cấu hạ tầng có giá trị rất lớn, trong đó, có hai cấu phần chính yếu là chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng.

Nay, Hiệp hội xin được góp ý bổ sung thêm nội dung từ Mục 6 đến Mục 8 và hoàn thiện lại Văn bản, như sau:

1/- Về thời điểm xác định giá trị tài sản công để thanh toán Dự án BT:

1.1)- Một số quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công:

- Khoản 5 Điều 6 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công về nguyên tắc quản lý, sử dụng tài sản công, quy định: "5. Việc khai thác nguồn lực tài chính từ tài sản công **phải tuân theo cơ chế thị trường**, có hiệu quả, công khai, minh bạch, đúng pháp luật".

- Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: "Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao **được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá; giá trị tài sản công được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán** theo quy định của pháp luật".

- Khoản 2 Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: "**2. Giá trị quyền sử dụng đất** được sử dụng để thanh toán dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao **được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán** theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất".

1.2)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy các quy định nêu trên chưa phù hợp, chưa sát với thực tế vận hành Dự án BT và chưa đảm bảo **nguyên tắc "ngang giá, cùng thời điểm"**.

(2) Tại thời điểm đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án BT và ký Hợp đồng BT, thì đã xác định được *"giá trúng thầu công trình BT"*. **Giá trúng thầu là giá thị trường**. Giá này không thay đổi, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 4 Dự thảo Nghị định.

(3) Theo nguyên tắc *"ngang giá"* thì đúng lý ra *"giá trị quỹ đất hoặc trụ sở làm việc"* dùng để thanh toán Dự án BT cũng phải được xác định tại thời điểm này. Do vậy, cụm từ *"tại thời điểm thanh toán"* tại Khoản 2 Điều 44 và Khoản 2 Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công chưa hợp lý, cần sửa đổi và xác định *"tại thời điểm ký Hợp đồng BT"*, để đảm bảo nguyên tắc *"ngang giá, cùng thời điểm"*.

(4) Khoản 2 Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định giá trị quyền sử dụng đất được xác định *"theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất"*. Cụm từ *"theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất"* chưa thể hiện đầy đủ, vì chưa bao gồm các phương thức *"đấu giá đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất"*, nên cần được thay thế bằng cụm từ *"theo quy định của pháp luật"* để có sự linh hoạt, đồng thời thống nhất với Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

(5) Vấn đề đặt ra *"rất khó"* là phải xác định đúng giá trị tài sản công theo giá thị trường để thanh toán Dự án BT, không làm thất thoát tài sản nhà nước.

1.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, thay thế từ *"thanh toán"* bằng cụm từ *"ký Hợp đồng BT"*, như sau: *"2. Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá; giá trị tài sản công được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán ký Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật"*, để đảm bảo nguyên tắc *"ngang giá; giá trị tài sản công được xác định theo giá thị trường"* tại cùng thời điểm.

(2) Hiệp hội kiến nghị thay thế từ *"thanh toán"* và cụm từ *"theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất"* tại Khoản 2 Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, bằng các cụm từ *"ký Hợp đồng BT"* và *"theo quy định của pháp luật"*, như sau: *"2. Giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để thanh toán dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán ký Hợp đồng BT theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất của pháp luật"*.

2/- Về xác định giá trị quỹ đất dùng để thanh toán hợp đồng BT đối với trường hợp sử dụng quỹ đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng:

2.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản (1.a) Điều 7 Dự thảo Nghị định quy định: *"Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất"*.

- Khoản (1.b) Điều 7 Dự thảo Nghị định quy định: *"Trường hợp cho thuê đất thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước"*.

- Khoản 2 Điều 6 Dự thảo Nghị định quy định: "2. Giá trị quỹ đất được xác định theo trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể quy định tại pháp luật về đất đai;"

- Khoản 3 Điều 5 Dự thảo Nghị định quy định: "3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều này đảm bảo giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tương đương với giá trị Dự án BT được phê duyệt, trong đó: a) Khi ký hợp đồng BT, trường hợp chưa xác định được giá trị quỹ đất thực tế thì giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tương đương được xác định tại thời điểm ký Hợp đồng BT bằng (=) Diện tích quỹ đất dự kiến giao nhân (x) với Giá đất theo mục đích sử dụng mới tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. b) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện xác định giá trị quỹ đất thanh toán theo quy định tại Điều 6 Nghị định này".

2.2)- Nhận xét:

(1) Dự thảo Nghị định đưa ra phương thức xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư, tương tự như phương thức xác định "giá khởi điểm đấu giá" được quy định tại Khoản (2.a) Điều 24 Nghị định 151/2017/NĐ-CP: "giá khởi điểm của quyền sử dụng đất thuộc trụ sở làm việc được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường theo mục đích sử dụng mới của khu đất tại thời điểm có quyết định bán của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định hiện hành về xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, không thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tương ứng với mục đích sử dụng mới nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định". Trong thực tiễn đấu giá thì "giá khởi điểm đấu giá" quỹ đất thường thấp hơn "giá trúng đấu giá". Ví dụ: Đấu giá khu đất 23 Lê Duẩn, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, "giá khởi điểm đấu giá" là 550 tỷ đồng, có 13 nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia, sau 16 vòng đấu, "giá trúng đấu giá" là 1.430 tỷ đồng, gấp 2,6 lần so với "giá khởi điểm đấu giá".

(2) Nếu nội dung này của Dự thảo Nghị định được thông qua, thì Hiệp hội quan ngại có thể dẫn đến kết quả xác định giá trị quỹ đất thanh toán không đảm bảo được "nguyên tắc ngang giá, theo giá thị trường tại cùng thời điểm".

2.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi Khoản (1.a) Điều 7 Dự thảo Nghị định, bỏ cụm từ "về thu tiền sử dụng đất" để có sự linh hoạt, đồng thời thống nhất với Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, như sau: "a. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất".

(2) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi Khoản (1.b) Điều 7 Dự thảo Nghị định, bỏ cụm từ "về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước" để có sự linh hoạt, đồng thời thống nhất với Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, như sau: "b. Trường hợp cho thuê đất thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước".

(3) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi Khoản 2 Điều 6 Dự thảo Nghị định, bổ sung cụm từ "để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá đất, hoặc tổng mức đầu tư và tổng vốn

của dự án có sử dụng đất đưa ra đấu thầu", như sau: "2. Giá trị quỹ đất được xác định theo trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể quy định tại pháp luật về đất đai, để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá đất, hoặc tổng mức đầu tư và tổng vốn của dự án có sử dụng đất đưa ra đấu thầu".

3/- Về xác định giá trị quỹ đất dùng để thanh toán hợp đồng BT đối với trường hợp sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng:

3.1)- Dự thảo Nghị định quy định:

Điều 8 Dự thảo Nghị định quy định: *"1. Căn cứ quy hoạch 1/500 hoặc 1/2000 đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật, đề nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký Hợp đồng BT và Nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản cam kết với Nhà đầu tư về việc sử dụng đất để thanh toán Dự án BT; đồng thời giao các cơ quan chức năng của địa phương và Nhà đầu tư thực hiện; a) Lập Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. b) Nhà đầu tư thực hiện ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và số tiền này được tính vào giá trị của Hợp đồng BT; không tính chi phí lãi vay huy động vốn vào Dự án BT đối với khoản kinh phí này. c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được phê duyệt. 2. Căn cứ kết quả thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện Dự án BT, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. 3. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán và thanh toán Dự án BT thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định này".*

3.2)- Nhận xét:

(1) Theo quy định của pháp luật, khu đất đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 thì đã có căn cứ để xác định *"giá khởi điểm đấu giá"*; hoặc cũng là căn cứ để Nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư, có thể đề xuất giá chào thầu trong trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư. Trường hợp căn cứ quy hoạch 1/2000, Nhà đầu tư đề xuất quy hoạch 1/500 được lựa chọn trúng thầu Dự án BT, thì đồ án quy hoạch 1/500 này cần được cơ quan có thẩm quyền công nhận để thực hiện.

(2) Quy định Nhà đầu tư trúng thầu Dự án BT thực hiện ứng vốn giải phóng mặt bằng quỹ đất thanh toán Dự án BT là cần thiết và phù hợp với chủ trương xã hội hóa đầu tư. Nhưng, quy định số tiền Nhà đầu tư chi cho giải phóng mặt bằng *"được tính vào giá trị của Hợp đồng BT"* là không đúng, bởi lẽ, giá trị công trình cơ sở hạ tầng của Hợp đồng BT không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quỹ đất thanh toán Dự án BT. Lẽ ra, phải quy định số tiền này *"được khấu trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán và thanh toán Dự án BT"* thì mới đúng.

(3) Nhà đầu tư trúng thầu Dự án BT thực hiện ứng vốn giải phóng mặt bằng quỹ đất thanh toán Dự án BT, nhưng Dự thảo Nghị định quy định *"không tính chi phí lãi vay huy động vốn đối với khoản kinh phí này"* là chưa hoàn toàn chuẩn xác. Hiệp hội nhận thấy chỉ nên quy định *"không tính chi phí lãi vay huy động vốn"* trong giai đoạn thực hiện Dự án BT, nhưng ngoài thời gian này, nếu do Nhà nước chậm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư thì đề nghị phải tính lãi vay.

(4) Trong trường hợp sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng, Nhà đầu tư Dự án BT có thể phải đối diện rủi ro rất lớn, do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khó thể xác định chính xác hai yếu tố rất quan trọng có ảnh hưởng đến hiệu quả

đầu tư, đó là: (i) Thời điểm bàn giao quỹ đất thanh toán Dự án BT; (ii) Chi phí giải phóng mặt bằng, do công tác giải phóng mặt bằng thường kéo dài rất lâu.

3.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản (1.b) Điều 8 Dự thảo Nghị định theo hướng bỏ cụm từ "*được tính vào giá trị của Hợp đồng BT*" và thay thế bằng cụm từ "*được khấu trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán và thanh toán Dự án BT*", như sau: "*b) Nhà đầu tư thực hiện ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và số tiền này được tính vào giá trị của Hợp đồng BT khấu trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán và thanh toán Dự án BT, không tính chi phí lãi vay huy động vốn vào Dự án BT đối với khoản kinh phí này*".

(2) Trong trường hợp sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng để thanh toán Dự án BT, Hiệp hội thống nhất với nội dung Khoản 2 Điều 8 Dự thảo Nghị định: "*Căn cứ kết quả thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện Dự án BT, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật*".

(3) Trong trường hợp sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng để thanh toán Dự án BT, Hiệp hội đề nghị sử dụng "*phương pháp xác định giá đất cụ thể*" theo quy định của Luật Đất đai để xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT.

(4) Trong trường hợp sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng để thanh toán Dự án BT, Hiệp hội đề nghị thực hiện đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư Dự án BT với điều kiện kèm theo là Nhà đầu tư ứng vốn cho Nhà nước để giải phóng mặt bằng quỹ đất thanh toán Dự án BT; Nhà đầu tư không được tính chi phí lãi vay của nguồn vốn này trong thời gian thực hiện Dự án BT. Ngoài thời gian này, Nhà đầu tư được tính chi phí lãi vay của nguồn vốn này theo thỏa thuận trong Hợp đồng BT.

4/- Về sự cần thiết tổ chức đấu thầu Dự án BT và đấu giá đất hoặc đấu thầu quỹ đất thanh toán Hợp đồng BT tại cùng thời điểm:

4.1)- Nhận xét về các quy định đấu thầu hiện nay và cơ chế đấu thầu Dự án BT được đề xuất trong Dự thảo Nghị định:

(1) Hiệp hội nhận thấy tại Khoản 4 Điều 5 Luật Đầu tư công về "*Lĩnh vực đầu tư công*" quy định: "*4. Đầu tư của Nhà nước tham gia thực hiện dự án theo hình thức đối tác công tư*". Nhưng Luật Đầu tư công chưa quy định phương thức thực hiện nội dung này.

(2) Hiệp hội nhận thấy tại Khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu quy định phạm vi điều chỉnh đối với trường hợp "*Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất*" và Khoản 12 Điều 4 Luật Đấu thầu quy định đấu thầu "*lựa chọn nhà đầu tư để ký kết và thực hiện hợp đồng dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, dự án đầu tư có sử dụng đất trên cơ sở bảo đảm cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế*". Nhưng Luật Đấu thầu chưa quy định phương thức thực hiện nội dung này.

(3) Đây là nội dung hoàn toàn mới, chưa được quy định trong Luật Đấu thầu. Nhưng rất cần thiết tổ chức đấu thầu Dự án BT và đấu thầu quỹ đất thanh toán Hợp đồng BT (*Dự án có sử dụng đất, còn gọi là "Dự án khác"*) tại cùng thời điểm để

đảm bảo nguyên tắc "ngang giá, cùng thời điểm, minh bạch, công bằng, không làm thất thoát tài sản nhà nước" và lựa chọn được Nhà đầu tư có năng lực.

(4) Nếu áp dụng quy định của Dự thảo Nghị định vào thực tế, thì sẽ chỉ là thực hiện "đấu thầu rộng rãi" đối với phần Dự án BT, tức là phần xây dựng công trình cơ sở hạ tầng (đầu Building-đầu B). Còn phần chuyên giao công trình để nhận quỹ đất thanh toán đối ứng (đầu Transfer-đầu T), thì quy trình, thủ tục xác định "giá đất cụ thể" đối với quỹ đất thanh toán Dự án BT cho nhà đầu tư, thực chất tương tự như hình thức "xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất", hoặc tương tự như hình thức "chỉ định thầu dự án có sử dụng đất" cho Nhà đầu tư Dự án BT, hoặc tương tự như hình thức "bán chỉ định" quỹ đất này cho Nhà đầu tư.

Do vậy, sẽ dẫn đến "đầu Transfer-đầu T" giao quỹ đất đối ứng cho Nhà đầu tư, thực chất là "chỉ định Nhà đầu tư" với giá trị quỹ đất được xác định "giá đất cụ thể" nên không bảo đảm nguyên tắc "giá đất theo giá thị trường" và nguyên tắc "đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư", như ví dụ cuộc đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn, quận 1 (nêu trên).

Hiệp hội nhận thấy, chỉ có thực hiện phương thức "đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất" đồng thời với đấu thầu Dự án BT, thì mới đảm bảo minh bạch và không làm thất thoát tài sản nhà nước. Nhưng do hệ thống pháp luật hiện nay còn khiếm khuyết, nên cần phải nhanh chóng sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện để thực hiện hiệu quả chủ trương xã hội hóa đầu tư theo phương thức hợp tác công tư đối với Dự án BT.

(5) Khoản 5 Điều 3 Nghị định 63/2018/NĐ-CP không quy định "thanh toán bằng tiền" đối với Hợp đồng BT. Hiệp hội nhận thấy Luật Đầu tư công và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công không quy định cấm sử dụng tiền để thanh toán Dự án BT. Bởi lẽ, phương thức "thanh toán bằng tiền" không trái với bản chất của Dự án BT, vì Dự án BT "thanh toán bằng tiền" khác về bản chất với "Dự án đầu tư công". Trong "Dự án BT" thì nhà đầu tư bỏ vốn trước để xây dựng công trình. Sau khi đã hoàn thành xây dựng bàn giao thì Nhà nước mua lại công trình đó bằng tiền, hoặc thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc... Còn trong "Dự án đầu tư công" thì Nhà nước là chủ đầu tư và thanh toán tiền cho nhà thầu trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định của Hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư công.

4.2)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị bỏ quy định về xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tương đương tại các Khoản (3.a); (3.b) Điều 5 Dự thảo Nghị định.

(2) Đề nghị bổ sung quy định "**Quỹ đất dự kiến thanh toán Dự án BT phải thực hiện đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất đồng thời với đấu thầu Dự án BT tại cùng thời điểm đấu thầu**" vào Khoản 3 Điều 5 Dự thảo Nghị định, như sau: "3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều này đảm bảo giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tương đương với giá trị Dự án BT được phê duyệt, trong đó: a) ~~Khi ký hợp đồng BT, trường hợp chưa xác định được giá trị quỹ đất thực tế thì giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tương đương được xác định tại thời điểm ký Hợp đồng BT bằng (-) Diện tích quỹ đất dự kiến giao nhân (x) với Giá đất theo mục đích sử dụng mới tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.~~ b) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định

~~giao đất, cho thuê đất thì thực hiện xác định giá trị quỹ đất thanh toán theo quy định tại Điều 6 Nghị định này. Quỹ đất dự kiến thanh toán Dự án BT phải thực hiện đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất đồng thời với đấu thầu Dự án BT tại cùng thời điểm đấu thầu".~~

(3) Khoản 2 Điều 15 Luật Đấu thầu quy định tổ chức **đấu thầu quốc tế** đối với: **"2. Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, dự án đầu tư có sử dụng đất, trừ trường hợp hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư"**. Hiệp hội đề nghị sửa đổi Khoản 2 Điều 15 Luật Đấu thầu, bổ sung thêm quy định đấu thầu **"Dự án có sử dụng đất, hoặc đấu giá quỹ đất thanh toán Dự án BT đồng thời với đấu thầu Dự án BT tại cùng thời điểm đấu thầu"**, như sau: **"2. Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, dự án đầu tư có sử dụng đất, trừ trường hợp hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; Dự án có sử dụng đất, hoặc đấu giá quỹ đất thanh toán Dự án BT đồng thời với đấu thầu Dự án BT tại cùng thời điểm đấu thầu"** và bổ sung thêm các quy định khác để cụ thể hóa chế định này.

(4) Để thực hiện được các kiến nghị trên đây, nhất là Luật Đấu thầu hiện nay chưa có quy định phương thức **"đấu thầu đồng thời Dự án BT và Dự án khác (dự án có sử dụng đất)"**, hoặc phương thức **"đấu thầu đồng thời Dự án BT và đấu giá quỹ đất thanh toán Dự án BT"**, Hiệp hội nhận thấy cần phải sửa đổi, bổ sung một số quy phạm pháp luật có liên quan như Luật Đấu thầu; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Đầu tư công...để đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

(5) Hiệp hội kiến nghị bổ sung thêm quy định **"thanh toán bằng tiền"** đối với Hợp đồng BT vào Khoản 5 Điều 3 Nghị định 63/2018/NĐ-CP, như sau: **"Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là hợp đồng BT) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) để xây dựng công trình hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được thanh toán bằng tiền, quỹ đất, trụ sở làm việc, tài sản kết cấu hạ tầng hoặc quyền kinh doanh, khai thác công trình, dịch vụ để thực hiện Dự án khác"**.

5/- Về thời điểm nhà đầu tư được thanh toán dự án BT:

5.1)- Quy định của Dự thảo Nghị định:

Khoản 4 Điều 3 Dự thảo Nghị định quy định **"Thời điểm thanh toán dự án BT là thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư"**.

5.2)- Nhận xét:

Nếu không quy định rõ thêm: **"thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất"** cũng là thời điểm **"cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tiếp nhận bàn giao dự án BT"**, thì nhà đầu tư dự án BT sẽ bị thiệt hại. Bởi lẽ, sau khi bàn giao dự án BT thì cơ quan nhà nước còn phải làm thủ tục quyết toán dự án BT trong thời gian từ 03 - 09 tháng, tùy thuộc dự án nhóm A, B hay C (Ghi chú: Theo quy định tại Điều 57 Nghị định 63/2018/NĐ-CP thì thời gian thực hiện quyết toán đối với dự án nhóm A là 09 tháng; đối với dự án nhóm B là 06 tháng; đối với dự án nhóm C là 03 tháng).

5.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội kiến nghị bổ sung cụm từ **"quyết định tiếp nhận bàn giao công trình dự án BT và"** vào Khoản 4 Điều 3 Dự thảo Nghị định, như sau: **"4. Thời điểm thanh**

toán dự án BT đối với trường hợp thanh toán bằng quỹ đất hoặc trụ sở làm việc là thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định tiếp nhận bàn giao công trình dự án BT và quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư...", để thống nhất với Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (có đề xuất sửa đổi như phần trên).

6/- Về cơ chế tính lãi vay đối với Dự án BT:

6.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản (1.g) Điều 29 Nghị định 63/2018/NĐ-CP về nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án BT, quy định: "*Phương án tài chính của dự án (gồm các nội dung quy định tại điểm g khoản 3 Điều 18 Nghị định này)*".

- Khoản (3.g) Điều 18 Nghị định 63/2018/NĐ-CP về lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án BT, quy định: "*Phân tích sơ bộ phương án tài chính của dự án gồm các nội dung: Tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn và phương án huy động; Phần Nhà nước tham gia trong dự án (nếu có); các Khoản chi; nguồn thu, giá, phí hàng hóa, dịch vụ; thời gian thu hồi vốn, lợi nhuận; dự kiến Điều kiện thực hiện Dự án khác*".

- Khoản (1.h) Điều 29 Nghị định 63/2018/NĐ-CP về nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án BT, quy định: "*Khả năng huy động vốn để thực hiện dự án; đánh giá nhu cầu, khả năng thanh toán của thị trường; khảo sát sự quan tâm của nhà đầu tư, bên cho vay đối với dự án*".

- Khoản 5 Điều 3 Dự thảo Nghị định quy định: "*Khoản lãi vay trong phương án tài chính của Hợp đồng BT đối với phần giá trị công trình Dự án BT hoàn thành theo tiến độ chậm dứt kể từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, tài sản cho Nhà đầu tư*".

6.2)- Nhận xét:

(1) Căn cứ Nghị định 63/2018/NĐ-CP thì nguồn vốn do Nhà đầu tư huy động để thực hiện Dự án BT, bao gồm **khoản lãi vay** được tính vào chi phí thực hiện Dự án BT.

(2) Dự thảo Nghị định quy định "*khoản lãi vay chậm dứt kể từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, tài sản cho Nhà đầu tư*", nếu áp dụng vào thực tiễn thì có các trường hợp xảy ra, như sau: (i) Trường hợp Nhà đầu tư thực hiện đúng tiến độ, Nhà nước có quỹ đất thanh toán ngay. Đây là trường hợp lý tưởng, có lợi cho cả Nhà nước và Nhà đầu tư, vì Nhà nước **giảm được chi phí tài chính** do không phải trả khoản lãi vay phát sinh và Nhà đầu tư có ngay quỹ đất để thực hiện Dự án khác; (ii) Trường hợp Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT đúng tiến độ, nhưng Nhà nước **chậm bàn giao** quỹ đất thanh toán Dự án BT dẫn đến chậm ban hành quyết định giao đất thì Nhà nước **phải trả thêm khoản lãi vay phát sinh làm tăng chi phí tài chính cho Nhà nước**; (iii) Trường hợp Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT không đúng tiến độ thì sẽ tự phải chịu thiệt hại (nếu có).

6.3)- Kiến nghị:

Đối với những Dự án BT kết cấu hạ tầng có giá trị rất lớn mà Nhà nước bàn giao mặt bằng thi công cho Nhà đầu tư theo từng giai đoạn do vướng giải phóng mặt bằng (nhất là dự án đường giao thông kết hợp chỉnh trang đô thị, di dời nhà trên và ven kênh rạch), Hiệp hội đề nghị bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 3 Dự thảo Nghị định như sau: "*4. Thời điểm thanh toán Dự án BT đối với trường hợp thanh toán bằng quỹ đất là thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư đối với toàn bộ hoặc từng phần quỹ đất thanh toán. Trường hợp Nhà nước giao*

hoặc cho thuê từng phần quỹ đất thanh toán Dự án BT thì giá trị phần quỹ đất này và giá trị phần Dự án BT đã hoàn thành theo giai đoạn được quy về giá trị tại thời điểm hiện tại (Net Present Value - NPV)"; và "5. Khoản lãi vay trong phương án tài chính của Hợp đồng BT đối với phần giá trị công trình Dự án BT hoàn thành theo tiến độ chấm dứt kể từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, tài sản cho Nhà đầu tư đối với toàn bộ hoặc từng phần quỹ đất thanh toán", để không làm thiệt hại cho Nhà nước và cho Nhà đầu tư.

7/- Về bàn giao quỹ đất thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư:

7.1)- Trường hợp Nhà đầu tư bàn giao Dự án BT và Nhà nước cũng bàn giao ngay quỹ đất thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư:

Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT đúng tiến độ bàn giao và Nhà nước cũng bàn giao ngay quỹ đất trống cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án khác là trường hợp lý tưởng, đảm bảo nguyên tắc ngang giá, có lợi cho cộng đồng xã hội, cho Nhà nước và cho Nhà đầu tư.

7.2)- Trường hợp Nhà đầu tư bàn giao Dự án BT, nhưng Nhà nước bàn giao từng phần quỹ đất cho Nhà đầu tư do vướng giải phóng mặt bằng:

Để giảm bớt thiệt hại cho Nhà đầu tư, Hiệp hội đề nghị áp dụng phương pháp tính giá trị Dự án BT và giá trị phần quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư **quy về giá trị tại thời điểm hiện tại (Net Present Value - NPV), đảm bảo nguyên tắc ngang giá, để không làm thiệt hại cho Nhà nước và cho Nhà đầu tư.**

7.3)- Trường hợp Nhà đầu tư bàn giao từng phần Dự án BT và Nhà nước cũng bàn giao từng phần quỹ đất cho Nhà đầu tư do vướng giải phóng mặt bằng:

Hiệp hội đề nghị áp dụng phương pháp tính giá trị phần Dự án BT đã hoàn thành và giá trị phần quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư **quy về giá trị tại thời điểm hiện tại (Net Present Value - NPV), đảm bảo nguyên tắc ngang giá, để không làm thiệt hại cho Nhà nước và cho Nhà đầu tư.**

8/- Về khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng và việc sử dụng "quỹ đất đã giải phóng mặt bằng, trụ sở làm việc" để thanh toán Dự án BT:

8.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 2 Điều 3 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công định nghĩa **"Nguồn lực tài chính từ tài sản công là tổng hợp các khả năng có thể khai thác được từ tài sản công thông qua các hình thức theo quy định của pháp luật nhằm tạo lập nguồn tài chính phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh"**.

- Khoản 7 Điều 3 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: **"Đấu giá tài sản công là hình thức bán tài sản công theo nguyên tắc và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản"**.

- Khoản 5 Điều 6 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định nguyên tắc quản lý, sử dụng tài sản công: **"Việc khai thác nguồn lực tài chính từ tài sản công phải tuân theo cơ chế thị trường, có hiệu quả, công khai, minh bạch, đúng pháp luật"**.

- Khoản 3 Điều 13 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ được: **"sử dụng tài sản công để tham gia dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao"**.

- Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: **"1. Quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Đối tượng, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; 2. Giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để thanh toán dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất"**.

- Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công về khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng, quy định: **"1. Khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng là việc Nhà nước áp dụng cơ chế thu hồi đất vùng phụ cận của đất phục vụ dự án đầu tư xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai nhằm tạo quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng (...) 3. Việc khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng được áp dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về đất đai. 4. Số tiền thu được từ khai thác quỹ đất, sau khi trừ đi các chi phí có liên quan, phần còn lại được nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước và được bố trí trong kế hoạch đầu tư công và dự toán chi ngân sách nhà nước (...) 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này"**.

- Khoản (1.c) Điều 118 Luật Đất đai quy định **đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp "Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng"**.

- Khoản 2 Điều 15 Luật Đấu thầu quy định **"đấu thầu rộng rãi quốc tế"** đối với: **"Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, dự án đầu tư có sử dụng đất, trừ trường hợp hạn chế đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu"**.

- Khoản (2.b) Điều 22 Luật Nhà ở quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thông qua hình thức **"Đấu thầu dự án có sử dụng đất"**.

- Khoản 5 Điều 3 Nghị định 63/2018/NĐ-CP quy định sau khi hoàn thành công trình theo Hợp đồng BT, thì **"nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc, tài sản kết cấu hạ tầng hoặc quyền kinh doanh, khai thác công trình, dịch vụ để thực hiện Dự án khác"**.

- Điều 7 và Điều 8 Dự thảo Nghị định quy định **"Sử dụng quỹ đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng để thanh toán Dự án BT"** và **"Sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng để thanh toán Dự án BT"**.

8.2)- Nhận xét:

(1) Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Nghị định 63/2018/NĐ-CP **không quy định đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán Dự án BT đã mâu thuẫn và không phù hợp** với quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Đấu thầu.

(2) Khoản 1 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công **chỉ** quy định trường hợp **"Nhà nước áp dụng cơ chế thu hồi đất vùng phụ cận của đất phục vụ dự án đầu tư xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai nhằm tạo quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng"**, nhưng trên thực tế Nhà nước đã sử dụng các quỹ đất tại **nhiều địa điểm ngoài ranh Dự án BT** để thanh toán cho Nhà

đầu tư, ví dụ: Nhà nước dùng 05 quỹ đất tại 03 quận để thanh toán cho Nhà đầu tư Dự án BT đường Phạm Văn Đồng.

(3) Quỹ đất đã giải phóng mặt bằng do Nhà nước trực tiếp quản lý và trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước là những quỹ đất đã hội đủ điều kiện đấu giá theo quy định tại Khoản (1.b) Điều 119 Luật Đất đai. Việc thực hiện đấu giá vừa tạo lập môi trường kinh doanh minh bạch, vừa tạo nguồn lực bằng tiền rất lớn cho ngân sách nhà nước để Nhà nước chủ động thực hiện thanh toán các Dự án BT.

(4) Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Nghị định 63/2018/NĐ-CP cho phép "Sử dụng giá trị quyền sử dụng đất, trụ sở làm việc" để thanh toán cho Nhà đầu tư trong Hợp đồng BT. Phương thức này chỉ nên thực hiện trong một số trường hợp cá biệt do Nhà nước chưa kịp thực hiện đấu giá, hoặc quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng.

8.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công để thực hiện đấu giá không chỉ quỹ đất vùng phụ cận mà bao gồm cả các quỹ đất khác ngoài khu vực Dự án BT, để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng, thống nhất với quy định tại Khoản (1.c) Điều 118 Luật Đất đai "Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng".

(2) Hiệp hội cũng đề nghị thực hiện đấu giá công khai các "trụ sở làm việc", tạo nguồn thu ngân sách nhà nước bằng tiền để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng, không nên áp dụng hình thức dùng "trụ sở làm việc" để thanh toán Dự án BT như quy định tại Nghị định 63/2018/NĐ-CP và Dự thảo Nghị định.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Xây dựng; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Giao thông Vận tải;
Ngân hàng Nhà nước;
Tổng Kiểm toán Nhà nước;
- Thường trực Thành ủy TP HCM;
- Thường trực Ủy ban nhân dân TP HCM;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com