ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 82/2023/CV- HoREA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000-------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2023*

"V/v Đề nghị quy định cơ chế "miễn tiền sử dụng đất" đối với các dự án ***nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, ký túc xá học sinh, sinh viên, nhà ở cho lực lượng vũ trang,nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước, xây dựng lại nhà chung cư*** *để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa Dự thảo Luật Đất đai với Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)"*

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội
- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đề nghị sửa đổi, bổ sung một số Điều của Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* nhằm quy định đồng bộ cơ chế*"miễn tiền sử dụng đất, không thu tiền sử dụng đất"* đối với các dự án **nhà ở xã hội,nhà lưu trú công nhân, ký túc xá học sinh, sinh viên, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước, xây dựng lại nhà chung cư**để bảo đảm tính **đồng bộ, thống nhất** với Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)*và **kế thừa** các quy định cóhiệu lực, hiệu quả, có tính ổn định của Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014, như sau:

1/- Nhận xét về các quy định pháp luật có liên quan:

1.1)- Luật Đất đai 2013:

(1) Khoản 4 Điều 54 Luật Đất đai 2013 quy định cơ chế *"giao đất không thu tiền sử dụng đất"* đối với trường hợp ***"4. Tổ chức sử dụng đất*** *để xây dựng* ***nhà ở*** *phục vụ* ***tái định cư*** *theo dự án* ***của Nhà nước"***và điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định cơ chế *"miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"* đối với trường hợp ***"sử dụng đất*** *để xây dựng* ***nhà ở xã hội*** *theo quy định của* ***pháp luật về nhà ở"***nhưng **chưa bao gồm** *"dự án* ***nhà ở công vụ",***nên**chưa đồng bộ, thống nhất** với quy định của **Luật Nhà ở 2014.**

(2) Điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định cơ chế ***"miễn, giảm*** *tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"* đối với trường hợp ***"sử dụng đất*** *để xây dựng* ***nhà ở xã hội*** *theo quy định của* ***pháp luật về nhà ở",*** nhưng **chưa** xác định trường hợp nào **được *"miễn",***trường hợp nào **được *"giảm"*** tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nên***"làm khó"***các cơ quan nhà nước của địa phương trong **thực thi pháp luật.**

(3) Trong thực tế, dođiểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội ***"được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất",***nên**trước hết** các địa phương phải thực hiện thủ tục hành chính*"xác định giá đất cụ thể", "thẩm định giá đất",*rồi **sau đó** Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mới ban hành *"quyết định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và* ***cho phépmiễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"***rất *"nhiêu khê",*tốn nhiều thời gian, công sức và không cần thiết.

1.2)- Luật Nhà ở 2014:

(1)Điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy địnhchủ đầu tư dự án nhà ở xã hội ***"a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*** *đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư* ***xây dựng nhà ở xã hội"*****thống nhất** với quy định của **Luật Đất đai 2013.**

Nhưng,khoản 5 Điều 29 Luật Nhà ở 2014 quy định ***"5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất*** *đối với diện tích đất được sử dụng để* ***xây dựng nhà ở công vụ"***thì **chưa đồng bộ, thống nhất** vì **Luật Đất đai 2013không quy định**cơ chế ***"không thu tiền sử dụng đất*** *đối với diện tích đất được sử dụng để* ***xây dựng nhà ở công vụ",*** nên **không thực thi** được trên thực tế.

(2)*"Bất cập"* của **Luật Nhà ở 2014**là **chưa quy định** cơ chế***"miễn tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất"*đối với**dự án *"xây dựng lại nhà chung cư"***và **Luật Đất đai 2013 cũng chưa quy định** cơ chế này để hỗ trợ chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện dự án *"xây dựng lại nhà chung cư",* nênmặc dù sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định101/2015/NĐ-CP và Nghị định 69/2021/NĐ-CPquy định ***"miễn tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất"* đối với dự án ***"xây dựng lại nhà chung cư",*** nhưng do Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014 đều không quy định cơ chế *"miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"* đối với dự án *"xây dựng lại nhà chung cư",* nên các Nghị định này**không thực thi** được trên thực tế.

Hiện nay, cơ chế ***"miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"*** đối với dự án ***"xây dựng lại nhà chung cư"*** **đã được bổ sung** vào Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi),*nhưngDự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)***chưa bổ sung** cơ chế này nên**chưa đồng bộ, thống nhất.**

(3)Luật Đất đai 2013quy định cơ chế***"miễn tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất"* đối với ***"nhà ở phục vụ tái định cư*** *theo dự án* ***của Nhà nước",***nhưng **Luật Nhà ở 2014 chưa quy định**cơ chế***"miễn tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất"* đối với dự án ***"nhà ở phục vụ tái định cư"*** nên bị ***"vênh"***với **Luật Đất đai 2013.**

1.3)- Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi):*

(1) Khoản 39 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* giải thích ***"39. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*** *là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất* ***không phải nộptiền sử dụng đất, tiền thuê đất*** *cho toàn bộ thời gian sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất".*Nhưng,khoản 39 Điều 3 sử dụng cụm từ ***"không phải nộptiền sử dụng đất",*** Điều 114 sử dụng cụm từ***"không thu tiền sử dụng đất"***và Điều 153 sử dụng cụm từ***"miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"***có **đồng nghĩa** hay **không *(?!),*** nên**cần thống nhất**sử dụng các từ ngữnày trong Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*.

(2) Điều 114 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định cơ chế *"giao đất* ***không thu tiền sử dụng đất"*** đối với 05 trường hợp, nhưng**chưa bao gồm** các dự án***"nhà ở xã hội,nhà lưu trú công nhân****(Ghi chú: Hiệp hội đề nghị bổ sung thêm* ***"ký túc xá học sinh, sinh viên"),nhà ở cho lực lượng vũ trang,nhà ở công vụ,nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước****(theo quy định tại Khoản 4 Điều 54 Luật Đất đai 2013),* ***xây dựng lại nhà chung cư"***và khoản 2 Điều 115 Dự thảo Luật Đất đai*(sửa đổi)* quy định *"giao đất* ***có thu tiền sử dụng đất"*** đối với cả trường hợp***"nhà ở xã hội, nhà ở công vụ*** *theo quy định của* ***pháp luật về nhà ở",*** nênĐiều 114 và khoản 2 Điều 115 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)***chưa thống nhất** với điểm b và điểm k khoản1 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*và khoản 5 Điều 42 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)*và **chưa kế thừa**quy định tại khoản 4 Điều 54 **Luật Đất đai 2013.**

(3) Khoản 2 Điều 115 Dự thảo Luật Đất đai*(sửa đổi)* quy định *"giao đất **có thu tiền sử dụng đất"*** đối với*"2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, **nhà ở xã hội, nhà ở công vụ** theo quy định của pháp luật về nhà ở"*có điểm ***"sai"***khi quy định *"giao đất **có thu tiền sử dụng đất"*** đối với tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án***"nhà ở xã hội, nhà ở công vụ",*** nhưng lại**thiếu** quy định dự án ***"đô thị, khu dân cư nông thôn"***thuộc trường hợp *"giao đất **có thu tiền sử dụng đất".***

(4)Điểm b và điểm k khoản 1 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*về ***"miễn, giảm tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất"*quy định***"b)****Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, người nghèo; cá nhân là người dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo**; sử dụng đất để xây dựng **nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà lưu trú công nhân***theo quy định của **pháp luật về nhà ở;** đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; **k)** Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp Quân đội, Công an;sử dụng đất để xây dựng **nhà ở cho lực lượng vũ trang** nhân dân",*nhưng việcquy định***"nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân"**lại vừa ***"thừa",***vừa ***"thiếu"***vì Hiệp hội nhận thấy khái niệm***"nhà ở xã hội"****(nói chung)***đã xác định rõ là loại nhà ở đáp ứng nhu cầu của các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội, trong đó có các loại nhà ở xã hội cụ thể như***"nhà lưu trú công nhân, ký túc xá học sinh, sinh viên, nhà ở cho lực lượng vũ trang".**

Bên cạnh đó,Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*cũng **chưa** xác định trường hợp nào **được *"miễn",***trường hợp nào **được *"giảm"* tiền sử dụng đất,tiền thuê đất**nên***"làm khó"*** trong công tác thực thi pháp luật.

1.4)- Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi):*

(1) Khoản 5 Điều 42 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định ***"5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất*** *đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng **nhà ở công vụ**theo quy định tại Điều này"* và điểm b khoản 1 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*quy định***"miễn, giảm tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất"*đối với dự án ***"nhà ở công vụ",*** nên các quy định***"không thu****tiền sử dụng đất",* hoặc***"miễn****tiền sử dụng đất"***chưa đồng bộ, thống nhất**với nhau.

(3) Khoản 3 Điều 52 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định ***"3.*** *Việc xác định **nghĩa vụ tài chính** **về đất đai** để thực hiện dự án **nhà ở tái định cư** được thực hiện theo quy định của **pháp luật về đất đai"***cũng**chưa đồng bộ, thống nhất**vìDự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)***chưaquy định** về việcxác định **nghĩa vụ tài chính về đất đai** để thực hiện dự án **nhà ở tái định cư,** trong đó có*"nhà ở phục vụ **tái định cư** theo dự án **của Nhà nước"** (quy định tạiKhoản 4 Điều 54 Luật Đất đai 2013),* hoặc *"nhà ở **tái định cư"***do các **thành phần kinh tế khác thực hiện.**

(4) Khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định ***"Chủ đầu tư** dự án cải tạo, **xây dựng lại nhà chung cư** (…) được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây: **1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất** đối với diện tích đất thuộc diện phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nộp cho Nhà nước trong phạm vi dự án cải tạo,**xây dựng lại nhà chung cư",***nhưng **chưa đồng bộ, thống nhất**vì Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*cũng**chưa quy định*****"miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"*** đối vớidự án **xây dựng lại nhà chung cư.**

Hiệp hội nhận thấy, cần phân biệt 02 loại dự án trong hoạt động *"cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư"* như sau:***(i)*** *Một là, "dự án **cải tạo** nhà chung cư" thì **không làm phát sinh"tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"** (bổ sung);**(ii)**Hai là, "dự án **xây dựng lại** nhà chung cư" thì mới **làmphát sinh"tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"** (bổ sung),*nên cần **bỏ** từ ***"cải tạo"*** tại khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)*.

(5) Điểm a khoản 1 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định ***"Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội****(…) được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:* ***a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất*** *của dự án và* ***không phải thực hiện thủ tục*** *xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của* ***pháp luật về đất đai"*** có điểm ***"sai"***do sử dụng cụm từ ***"tiền chuyển mục đích sử dụng đất",***bởi lẽ**không có khoản thu ngân sách nhà nước** nàydoĐiều 57 Luật Đất đai 2013 vàĐiều 117 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)***không quy định*****"tiền chuyển mục đích sử dụng đất"***mà**chỉ** quy định nội dung hoạt động ***"chuyển mục đích sử dụng đất",***mà việc thực hiện *"chuyển mục đích sử dụng đất"*thì thường dẫn đến**phát sinh nghĩa vụ** nộp ***"tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"****(bổ sung),*nên cần **bỏ** cụm từ ***"tiền chuyển mục đích sử dụng đất"*** tại điểm a khoản 1 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi).*

(6) Khoản 1 Điều 66 vàđiểm a khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định ***"miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"*** đối với các dự án *"cải tạo,* ***xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở xã hội",*** nhưng còn **thiếu** vì **chưa** bao gồm dự án ***"nhà ở phục vụ tái định cư*** *theo dự án của* ***Nhà nước",*** bởi lẽ khoản 3 Điều 52 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định***"3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai*** *để thực hiện dự án* ***nhà ở tái định cư****được thực hiện* ***theo quy định*** *của pháp luật về* ***đất đai".***

2/- Kiến nghị:

Hiệp hội có **06 kiến nghị** như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 39 Điều 3** Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* như sau:

*"39. Miễn,****không thu*** *tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất".*

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 2 bis** ***(mới,*** *tiếp sau khoản 2)* **Điều 114** Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*về*"giao đất* ***không thu tiền*** *sử dụng đất",* như sau:

"2 bis. Tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, ký túc xá học sinh, sinh viên, nhà ở cho lực lượng vũ trang,nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở".

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 115** Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định về*"giao đất* ***có thu tiền*** *sử dụng đất",* như sau:

"2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, ***đô thị, khu dân cư nông thôn,*** ~~*nhà ở xã hội, nhà ở công vụ*~~ *theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

(4) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b**và **điểm k khoản 1Điều 153** Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)*về *"miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất",*như sau:

*"b)****Miễn tiền*** ~~***S***~~*sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, người nghèo; cá nhân là người dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà lưu trú công nhân,* ***nhà ở cho lực lượng vũ trang, ký túc xá học sinh, sinh viên, nhà ở cho lực lượng vũ trang,nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước, xây dựng lại nhà chung cư*** *theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người****và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng***

đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai;*k)Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp Quân đội, Công an~~;sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân~~".*

(Ghi chú: Cụm từ ***"và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai"****được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)*

(5)Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản1 Điều 66Dự thảo Luật Nhà ở** *(sửa đổi)* như sau:

*"Chủ đầu tư dự án ~~cải tạo,~~ xây dựng lại nhà chung cư (…) được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây: 1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất~~, tiền chuyển mục đích sử dụng đất~~ đối với diện tích đất thuộc diện phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nộp cho Nhà nước trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư****và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai".***

(6)Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 2 Điều 82Dự thảo Luật Nhà ở** *(sửa đổi)* như sau:

"Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (…) được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây: a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất~~, tiền chuyển mục đích sử dụng đất~~ của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai".

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* trong các văn bản tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Ngân hàng Nhà nước;
- Viện Nghiên cứu Lập pháp của Quốc hội;
- Ban Chấp hành HH;
- Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.