

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 84/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2021

“V/v Đánh giá tác động của việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) trân trọng cảm ơn Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt công tác xây dựng thể chế, pháp luật, trong đó có Đề án xây dựng Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 10 luật (trong đó có Luật Đầu tư 2020) để trình **Quốc hội xem xét quyết định trong kỳ họp cuối năm 2021**, nhằm **tháo gỡ khó khăn** cho đầu tư kinh doanh trong tình hình dịch **CoViD-19**.

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản **rất kỳ vọng là điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) sẽ sớm được sửa đổi, bổ sung** vì điều khoản này đang cản trở sự phát triển bình thường của thị trường bất động sản, gây thiệt hại cho các doanh nghiệp, người mua nhà và làm sụt giảm nguồn thu ngân sách của Nhà nước.

Ngày 15/09/2021, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 6505/VPCP-PL truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: “c) Về nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở: Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp, các bộ, cơ quan liên quan tiếp tục nghiên cứu, **đánh giá kỹ tác động**, hoàn thiện hồ sơ đề nghị sửa đổi, bổ sung các quy định này theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, **báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định**”.

Để góp phần thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Hiệp hội xin được góp ý kiến như sau:

1/- Việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 là phù hợp với ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, không làm phát sinh thêm “đầu luật mới”:

Hiệp hội nhận thấy, mặc dù điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 về bản chất là sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, nhưng điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 nằm trong Luật Đầu tư 2020, nên việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 là nhằm để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ của các quy định pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đầu tư và **không làm phát sinh thêm “đầu luật mới”**, nhằm tháo gỡ ngay các khó khăn cho đầu tư kinh doanh trong tình hình dịch **CoViD-19**, **phù hợp với Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 20/08/2021 của Chính phủ** chỉ đạo xây dựng Đề án Luật sửa đổi, bổ sung 10 Luật (trong đó có Luật Đầu tư 2020, **không có Luật Nhà ở 2014**), do Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 “**ẩn**” tại điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020.

Việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014) là **rất cần thiết và cấp bách** để tháo gỡ ngay các khó

khẩn cho nhiều chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất mà không thể triển khai thực hiện được dự án.

Bên cạnh đó, để có thời gian xem xét xây dựng hoàn thiện pháp luật về nhà ở, Bộ Xây dựng đã trình Thủ tướng Chính phủ về việc xây dựng “**Đề án xây dựng Luật Nhà ở**” để đề xuất Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng pháp luật năm 2022. Nếu chờ đợi Quốc hội thông qua “**Đề án xây dựng Luật Nhà ở**” thì phải mất thời gian trên một năm rưỡi nữa, như vậy sẽ không kịp thời giải quyết khó khăn của các doanh nghiệp trong tình hình dịch CoViD-19.

2/- Đánh giá tác động của việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014):

2.1)- Đánh giá tác động đến công tác xây dựng pháp luật khi thực hiện sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) không làm phát sinh việc phải sửa đổi, bổ sung các điều luật khác:

Việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014) sẽ có tác động tích cực đến công tác xây dựng pháp luật, sẽ **đảm bảo được tính thống nhất, đồng bộ** của hệ thống pháp luật, trước hết giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 và **không làm phát sinh việc phải sửa đổi, bổ sung các điều luật khác**, như sau:

a. Cần sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) để đảm bảo sự phù hợp, thống nhất, đồng bộ giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đất đai 2013 và Đầu tư 2020 về “phạm vi điều chỉnh” của quy phạm pháp luật:

So sánh các quy định về hình thức sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại của Luật Nhà ở 2014 với các quy định về nhận chuyển quyền sử dụng đất của Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2020, Hiệp hội nhận thấy “**phạm vi điều chỉnh**” của Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 về “**hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” **vẫn hẹp hơn** so với phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2020, như sau:

(1) “**Phạm vi điều chỉnh**” của Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với 02 trường hợp:

- **Trường hợp 1:** Nhà đầu tư “**Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở**” (Khoản 1), gồm các dự án **có đất ở và các loại đất khác**.

Hiệp hội nhận thấy, số lượng loại dự án có đất ở và các loại đất khác chiếm khoảng trên dưới 80% tổng số dự án nhà ở thương mại trên thị trường.

- **Trường hợp 2:** Nhà đầu tư “**nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại**” (Khoản 4), gồm các dự án **có 100% đất ở**.

Hiệp hội nhận thấy, số lượng loại dự án có 100% đất ở chỉ chiếm không quá 5% tổng số dự án nhà ở thương mại trên thị trường.

Do vậy, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã “**bỏ sót**” **không công nhận chủ đầu tư** đối với các trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng **đất nông nghiệp**, hoặc **đất phi nông nghiệp không phải là đất ở** mà Luật Đất đai 2013 cho phép doanh nghiệp nhận chuyển nhượng. Loại dự án này chiếm khoảng trên dưới

10% tổng số dự án nhà ở thương mại trên thị trường, nhưng lại **thường là các dự án có quy mô diện tích lớn**, như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Doanh nghiệp A nhận chuyển nhượng 50 ha đất nông nghiệp trồng cây cao su phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị sân bay Long Thành, tỉnh Đồng Nai; hoặc doanh nghiệp B nhận chuyển nhượng 1 ha đất nhà xưởng tại quận 4 thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà chung cư cao tầng.

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2021 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014), nếu trong các khu đất trên đây **“có dính với đất ở”** dù chỉ là 1 căn nhà có diện tích vài chục mét vuông có sổ đỏ “đất ở” thì doanh nghiệp được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại; Nhưng nếu trong các khu đất trên đây **“không dính với mét vuông đất ở”** nào thì doanh nghiệp **lại không được công nhận** chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. **Rất là vô lý ?!**

(2) Cùng một hành vi tạo lập quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng **“phạm vi điều chỉnh” của Luật Đất đai 2013 rất rộng rãi, thông thoáng**, cho phép **“Tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”** (điểm b Khoản 1 Điều 169) trong **“trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”** (Khoản 2 Điều 191) và đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải **“Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”** (Khoản 2 Điều 193).

(3) Điểm a Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định **“Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai”**, nên **đã phù hợp và thống nhất, đồng bộ** với Luật Đất đai 2013, duy chỉ có Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 có **“phạm vi điều chỉnh”** hẹp hơn, nên **chưa thống nhất, chưa đồng bộ** với Luật Đất đai 2013.

b. Cần sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) để đảm bảo sự phù hợp, thống nhất, đồng bộ giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

(1) Điểm a Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định **“nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”** thì được cơ quan có thẩm quyền xem xét **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** dự án.

(2) Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định **“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”**.

(3) Về việc **công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**, do căn cứ vào Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, nên Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP) chỉ **công nhận chủ đầu tư** đối với trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác”**, hoặc **“nhận chuyển quyền sử dụng đất ở”**, nên **chưa thống nhất, chưa đồng bộ** với quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020.

(4) Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **không công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại đối với các trường hợp nhà đầu tư **có quyền sử dụng đất nông nghiệp (có 100% đất nông nghiệp)**, hoặc **có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)** là **chưa phù hợp, chưa**

thống nhất, chưa đồng bộ giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, bởi lẽ nhà đầu tư đã được phép tạo lập quỹ đất để đầu tư dự án theo đúng quy định của Luật Đất đai.

(5) Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở còn “bỏ sót” đối tượng điều chỉnh và chưa phù hợp, chưa thống nhất, chưa đồng bộ với Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (sửa đổi) nên việc sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 không làm phát sinh việc phải sửa đổi, bổ sung các điều luật khác.

c. Rút ra kết luận:

Qua các nghiên cứu trên đây, có thể rút ra kết luận là việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014) sẽ **đảm bảo được tính thống nhất, đồng bộ** của hệ thống pháp luật, trước hết giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 và **không làm phát sinh việc phải sửa đổi, bổ sung các điều luật khác.**

2.2)- Đánh giá tác động có hay không có hệ quả của việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) có thể dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, hoặc làm thất thoát tài sản công, trước hết là nguồn lực đất đai:

a. Các quy định pháp luật hiện hành về tài chính đất đai; về quản lý, sử dụng tài sản công đã khá đầy đủ và khá chặt chẽ:

- Khoản 2 Điều 15 Luật đất đai 2013 quy định “Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

- Điều 107 Luật đất đai 2013 quy định 07 khoản thu tài chính từ đất đai, gồm tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất; thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; tiền bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại; phí và lệ phí.

- Điểm c Khoản 1 Điều 112 Luật đất đai 2013 quy định nguyên tắc định giá đất phải “*phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường*”.

- Khoản 3, Khoản 4 Điều 114 Luật đất đai 2013 quy định về “*giá đất cụ thể*” để tính tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hoá...

- Điều 117, Điều 118, Điều 119 Luật đất đai 2013 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc công khai. Sau đó, Chính phủ đã quy định phải định “*giá đất cụ thể*” để xác định “*giá khởi điểm đấu giá*” phù hợp với giá thị trường.

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 quy định đấu giá quyền sử dụng “*đất công*”, hoặc đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc sở hữu nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, các quy định pháp luật trên đây khá đầy đủ và khá chặt chẽ (và sắp tới, cần tiếp tục xây dựng hoàn thiện thêm các quy định pháp luật này) để bịt kín các lỗ hổng, “*bất cập*” để đảm bảo huy động được nguồn lực rất lớn từ đất đai để phục vụ cho đầu tư phát triển đất nước và ổn định an sinh xã hội.

b. Việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) sẽ không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát nguồn lực đất đai:

(1) Có ý kiến quan ngại là việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014), mở rộng thêm việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với các trường hợp nhà đầu tư có 100% đất nông

nghiệp, hoặc có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, thì sẽ dẫn đến **làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công và nguồn lực từ đất đai.**

Hiệp hội cho rằng quan ngại này **không có cơ sở, mà chính việc chậm sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014)** mới là tác nhân **làm sụt giảm nguồn cung dự án nhà ở thương mại dẫn đến làm sụt giảm nguồn thu ngân sách nhà nước, làm chậm việc đưa đất vào sử dụng gây lãng phí tài nguyên đất đai.**

Do vậy, việc **sớm sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014)** sẽ **làm tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, sớm đưa đất vào sử dụng** để đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất đai **“tiết kiệm và có hiệu quả”**, **không làm thất thoát nguồn lực đất đai**, thể hiện qua các số liệu thống kê của thành phố Hồ Chí Minh sau đây:

- Tổng số dự án nhà ở được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giảm mạnh trong 5 năm qua (năm 2016: 130 dự án; năm 2017: 130 dự án; năm 2018: 122 dự án; năm 2019: 22 dự án; năm 2020: 53 dự án); Tổng số nhà ở huy động vốn giảm mạnh trong 3 năm gần đây (năm 2018 giảm 34,2%; năm 2019 giảm 46,4%; năm 2020 giảm 60,7% so với năm 2017); Trong 5 năm 2016-2020, số thu tiền sử dụng đất chỉ đạt 75.372 tỷ đồng chỉ chiếm tỷ lệ 4,15% tổng thu ngân sách thành phố và bị giảm mạnh trong 3 năm 2018-2020. Riêng số thu tiền sử dụng đất năm 2020 chỉ đạt 7.634 tỷ đồng bằng 1/2 số thu của năm 2019 và chỉ bằng 1/3 số thu tiền sử dụng đất năm 2017; Số thu thuế thu nhập doanh nghiệp từ kinh doanh bất động sản trong 4 năm 2017-2020 chỉ đạt 15.376 tỷ đồng và có xu thế bị sụt giảm.

- Trong giai đoạn 2015-2020, căn cứ vào **Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất 100% đất ở**, mà loại dự án này chỉ **chiếm không quá 5% tổng số dự án nhà ở thương mại trên thị trường**, nên kể từ ngày 10/12/2015 (Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực) đến tháng 8/2018, tại thành phố Hồ Chí Minh đã có **126 dự án nhà ở thương mại có đất hỗn hợp, không có 100% đất ở nên không được công nhận chủ đầu tư.**

Từ tháng 9/2018 đến cuối năm 2020, các doanh nghiệp không nộp hồ sơ loại này nữa, vì có nộp thì cũng bị “bác”, nên số lượng loại dự án nhà ở không có 100% đất ở **không được công nhận chủ đầu tư chắc chắn là nhiều hơn.**

Giả định mỗi dự án nhà ở thương mại trên đây có vốn mức đầu tư 1.000 tỷ đồng thì tổng mức đầu tư của 126 dự án sẽ là 126.000 tỷ đồng, thì việc **không được công nhận chủ đầu tư 126 dự án này dẫn đến Nhà nước bị thất thu 12.600 tỷ đồng thuế GTGT (thuế suất 10%); nếu lợi nhuận đạt 20% tương đương 25.200 tỷ đồng, thì Nhà nước bị thất thu 5.040 tỷ đồng thuế TNDN (thuế suất 20%); Bên cạnh đó, nếu dự án được triển khai, phần dịch vụ, thương mại của 126 dự án này sẽ được đưa vào kinh doanh thì Nhà nước còn **thu thêm các nguồn thuế phải sinh khác.****

Nếu thống kê trong cả nước thì mức độ **thất thu ngân sách nhà nước có thể gấp 3 lần**, vì thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh chiếm khoảng 1/3 thị trường bất động sản của cả nước.

(2) Trên thực tế, đã có một số trường hợp làm thất thu ngân sách nhà nước, hoặc làm thất thoát tài sản công, trước hết là đất đai phải xử lý trách nhiệm hình sự, thì nguyên nhân **chủ yếu là do khâu thực thi pháp luật, áp dụng pháp luật, hoặc do cố ý làm trái pháp luật**, nên Hiệp hội rất hoan nghênh Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII quyết định thực hiện 03 nhiệm vụ đột phá, trước hết là **“đột phá thể chế phát triển đất nước”** và Chính phủ cũng đã rất coi trọng công tác xây dựng thể chế, pháp luật để tiếp tục

xây dựng hoàn thiện hệ thống pháp luật, trong đó có pháp luật về đất đai; đầu tư; xây dựng; quản lý, sử dụng tài sản công...

(3) Điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (*sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014*) chỉ “**nói lỏng**”, cho thêm 1 đối tượng là nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác**” được công nhận chủ đầu tư, nhưng vẫn còn “**bỏ sót**” các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp (*có 100% đất nông nghiệp*), hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (*có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*), mà thường là các dự án lớn, nên vẫn sẽ còn làm thất thu ngân sách nhà nước.

(4) Việc không công nhận chủ đầu tư dẫn đến nhiều dự án không thể triển khai, không thể đưa đất vào sử dụng, lãng phí tài nguyên đất đai không phải do lỗi của nhà đầu tư, mà các “**ách tắc, vướng mắc**” này là do quy định chưa phù hợp, chưa thống nhất của Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở.

c. Rút ra kết luận:

Hiệp hội nhận thấy, chỉ có sớm sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (*sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014*) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thì mới khắc phục được việc thất thu ngân sách nhà nước, sớm đưa đất vào sử dụng, không để lãng phí tài nguyên đất đai và phát huy hiệu quả nguồn lực từ đất đai.

2.3)- Đánh giá tác động của việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (*sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014*) đối với môi trường đầu tư:

a. Khái quát về các loại dự án nhà ở thương mại:

Các dự án nhà ở thương mại bao gồm 03 nhóm: **Nhóm 1** là các dự án có “**100% đất ở**” có số lượng rất ít, chỉ chiếm khoảng không quá 5% tổng số dự án nhà ở thương mại; **Nhóm 2** là các dự án có “**đất ở và các loại đất khác**” chiếm khoảng trên dưới 80% tổng số dự án nhà ở thương mại; **Nhóm 3** là các dự án có **đất nông nghiệp** (*có 100% đất nông nghiệp*), hoặc có **đất phi nông nghiệp** không phải là đất ở (*có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*) nhưng thường có quy mô diện tích lớn, chiếm khoảng trên dưới 10% tổng số dự án nhà ở thương mại. Trong thực tế, cứ 100 dự án nhà ở thương mại thì thường chỉ có không quá 05 dự án có 100% đất ở; có khoảng trên dưới 80 dự án có đất ở và các loại đất khác và có khoảng trên dưới 10 dự án có đất nông nghiệp hoặc có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng lại thường là các dự án lớn.

b. Việc ban hành các quy định của Luật Nhà ở về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

(1) Có một điều “**lạ**” là không hiểu vì sao mà Điều 23 Luật Nhà ở 2014 “**chỉ nói lỏng dần dần**” việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nên chưa phù hợp và chưa thống nhất với Luật Đất đai 2013 đã ban hành trước đó 1 năm và cho đến nay Luật Nhà ở vẫn còn “**bỏ sót**” không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với các nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, như sau:

- Giai đoạn 2015-2020:

Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với **01 trường hợp duy nhất là nhà đầu tư có 100% đất ở**, nên nguồn cung dự án sụt giảm rất lớn, dẫn đến ngân sách nhà nước bị thất thu cả về thuế và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Do vậy trong 5 năm 2015-2020, **tuyệt đại đa số**, có thể chiếm đến khoảng **95% tổng số** dự án nhà ở thương mại do **không có 100% đất ở**, nên **không được công nhận chủ đầu tư**, không thể triển khai thực hiện được dự án, nhưng nhà đầu tư đã bỏ ra một nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất, bị “*chôn vốn*”, nên cực kỳ khó khăn, có thể bị “*chết trên đồng tài sản*”, dẫn đến môi trường đầu tư trong lĩnh vực bất động sản thiếu minh bạch, thiếu công bằng và thiếu sự cạnh tranh lành mạnh.

Với 126 dự án không được công nhận chủ đầu tư không thể triển khai thực hiện (*nêu trên đây*), nếu các nhà đầu tư vay 70% tổng mức đầu tư, khoảng 88.000 tỷ đồng, với lãi suất 10%/năm thì trong 5 năm qua đã phải trả lãi vay lên đến khoảng 44.000 tỷ đồng, chưa tính các chi phí khác, đặc biệt bị thiệt hại về uy tín thương hiệu và mất cơ hội kinh doanh.

Ngược lại, thiếu số chủ đầu tư dự án có 100% đất ở chỉ chiếm khoảng không quá **5% tổng số** dự án nhà ở thương mại, lại có lợi thế và điều kiện để **chiếm lĩnh thị trường**, có thể “*làm giá*” (*thể hiện rất rõ qua xu thế giá nhà tăng liên tục trong những năm 2015-2020*) và đạt được lợi nhuận rất cao, có thể đạt “*siêu lợi nhuận*”.

Có thể nói trong giai đoạn 2015-2020, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã tạo ra sân chơi **chưa công bằng, chưa bình đẳng** cho tất cả nhà đầu tư.

- Kể từ ngày 01/01/2021 trở đi (ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực):

Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020*) “**nới lỏng**” thêm việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại cho thêm 01 trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác**”, nên vẫn còn “*bỏ sót*” các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, thì vẫn **không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**.

Như vậy, kể từ ngày 01/01/2021 trở đi thì sẽ có khoảng **90% tổng số** dự án nhà ở thương mại trên thị trường được công nhận chủ đầu tư. Nhưng, nếu **không sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** thì các dự án chỉ có đất nông nghiệp, hoặc chỉ có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở vẫn sẽ tiếp tục **không được công nhận chủ đầu tư**, mặc dù chỉ chiếm khoảng **10% tổng số** dự án nhà ở thương mại trên thị trường nhưng lại thường là các dự án có quy mô diện tích lớn.

c. Rút ra kết luận:

Hiệp hội nhận thấy, việc sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020*) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 sẽ giúp **kiến tạo môi trường đầu tư trên lĩnh vực bất động sản minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh và đồng bộ** với môi trường đầu tư trên các lĩnh vực khác theo quy định thông thoáng của Luật Đầu tư.

2.4)- Đánh giá tác động của việc sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đối với thị trường bất động sản:

Hiệp hội nhận thấy, việc sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020*) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 sẽ giúp **làm tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại**, từ đó **làm tăng nguồn cung nhà ở trên thị trường**, đồng thời giúp **kéo giảm giá nhà** để thị trường bất động sản phục hồi và phát triển theo hướng **minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững** và tạo điều kiện cho người tiêu dùng **tạo lập được nhà ở** với giá cả hợp lý.

3/- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:

3.1)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014):

a. Phương án 1:

“1. Có quyền sử dụng đất ở hoặc các loại đất khác thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc các loại đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở để xây dựng nhà ở thương mại”.

b. Phương án 2 (Phương án chọn):

“1. Có quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở để xây dựng nhà ở thương mại”.

Hiệp hội nhận thấy, cả 02 phương án này đều phù hợp với các quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020 và Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020. Nhưng **Phương án 2** sử dụng khái niệm pháp luật **“chuẩn hơn”**.

Bởi lẽ, Luật Đất đai 2013 sử dụng các khái niệm “đất”, “các loại đất”, “đất nông nghiệp”, “đất phi nông nghiệp”, “đất ở”, “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”, nhưng Luật Đất đai 2013 **không sử dụng** các khái niệm “các loại đất khác”, hoặc “đất ở hợp pháp và các loại đất khác” như Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đang sử dụng, nên Hiệp hội đề nghị **chọn “Phương án 2”**.

3.2)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 23 Luật Nhà ở 2014) theo hướng “tích hợp” cả nội dung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 vào Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, đồng thời bãi bỏ Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:

Hiệp hội nhận thấy, khi đã “tích hợp” cả nội dung Khoản 4 vào Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 thì đề nghị **bãi bỏ** Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 trên cơ sở **sửa đổi, bổ sung điểm e Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020, để tránh trùng lặp nội dung**, như sau:

*“e) Bãi bỏ khoản 3 Điều 22, **khoản 4 Điều 23** và Điều 171”.*

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com