

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 07/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2022

“V/v Kiến nghị sớm sửa đổi, bổ sung các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị”

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, qua các cuộc đấu giá 04 lô đất thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm ngày 10/12/2021 đã cho thấy rõ các **“bất cập”** và **sự cần thiết phải sớm sửa đổi, bổ sung** một số quy định của **Luật Đấu giá tài sản 2016** và các **pháp luật có liên quan**, nhất là các quy định về **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị**, nhằm xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản, **không làm thất thu ngân sách nhà nước**, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, **không để bị lợi dụng đấu giá để trục lợi bất chính**.

Bởi lẽ, đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị **hoàn toàn khác biệt** với đấu giá từng nền nhà, từng căn hộ hoặc đấu giá một bức tranh, một món đồ cổ, hay đấu giá tài sản thanh lý...

Do vậy, cần xây dựng hoàn thiện các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị **nhằm lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực**, theo đó Nhà nước cần phải kiểm soát, quản lý 03 vấn đề quan trọng sau đây: (i) **Đánh giá chất lượng dự án đầu tư theo đề xuất của nhà đầu tư, mà hiện nay Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa có quy định này;** (ii) **Đánh giá năng lực của nhà đầu tư, trước hết là “có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư” (quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013) mà hiện nay Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa có quy định này;** (iii) **Ngăn ngừa việc lợi dụng đấu giá để thổi giá đất, tạo mặt bằng giá đất “ảo” để đầu cơ đất đai làm nhiễu loạn thị trường, trục lợi bất chính.**

Hiệp hội nhận thấy, tùy theo loại tài sản đấu giá mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn áp dụng hình thức đấu giá phù hợp. Riêng, đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị** thì **phù hợp nhất** là áp dụng hình thức **“đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá”**, hoặc hình thức **“đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp”** theo quy định tại Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016; trên cơ sở nghiên cứu vận dụng tương tự phương thức **“đấu thầu 02 giai đoạn 02 túi hồ sơ”** (quy định tại Điều 31 Luật Đấu thầu 2013), như sau:

Giai đoạn 1: Cơ quan có thẩm quyền xem xét **“Báo cáo khả thi dự án đầu tư”** do nhà đầu tư đề xuất, để chọn ra **“danh sách ngắn”** các nhà đầu tư có đề xuất có tính khả thi và đạt chuẩn điểm số theo hồ sơ mời đấu giá (có thể đạt từ 70 điểm trở lên như quy định của pháp luật về đấu thầu).

Giai đoạn 2: Tổ chức cuộc đấu giá đối với các nhà đầu tư trong **“danh sách ngắn”** theo hình thức **“đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá”**, hoặc **“đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp”** để lựa chọn nhà đầu tư trúng đấu giá quy định tại Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Hiệp hội nhận thấy, **không nên áp dụng** hình thức **“đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá”** (quy định tại Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016) đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị**, như đã thực hiện trong thời gian qua vì **không phù hợp**.

1/- Đề nghị sửa đổi quy định nộp **“tiền đặt trước”** để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị:

Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá 2016 quy định: **“1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm (5%) và tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá (...) 5. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...”**

1.1)- **“Bắt cập”** về quy định nộp **“tiền đặt trước”** để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị:

(1) **“Bắt cập”** do Luật Đấu giá 2016 chưa quy định nhà đầu tư phải chứng minh đã có sẵn tiền trong tài khoản của tổ chức tín dụng, hoặc phải nộp thêm **“tiền đặt trước”**, hoặc phải chứng minh có giá trị tổng tài sản, hoặc phải có văn bản bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tài sản trúng đấu giá đối với cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, do các lô đất, khu đất đưa ra đấu giá thường có giá trị rất lớn.

Do **“bắt cập”** về quy định nộp **“tiền đặt trước”** có giá trị thấp hơn rất nhiều so với **“giá trúng đấu giá”**, nên trong thực tế đã có một số trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng sau cuộc đấu giá đã **“xù” không thanh toán** tiền trúng đấu giá, chấp nhận chịu mất **“tiền đặt trước”**, hoặc có trường hợp nhà đầu tư **“dây dưa”** kéo dài việc thanh toán, như trường hợp đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn, quận 1 thành phố Hồ Chí Minh năm 2014 của Tập đoàn Tân Hoàng Minh, mãi đến năm 2017 mới chấp nhận thanh toán tiền trúng đấu giá và nộp phạt do chậm thanh toán và gần đây nhất là cuộc đấu giá Lô đất 3.12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm có giá khởi điểm chỉ là **2.942 tỷ đồng**, **“tiền đặt trước”** là **588,4 tỷ đồng**, nhưng **“giá trúng đấu giá”** lên đến **24.500 tỷ đồng, gấp 8,3 lần “giá khởi điểm”** và **gấp 41 lần “tiền đặt trước”**, mà nay nhà đầu tư trúng đấu giá là Công ty Ngôi Sao Việt thuộc Tập đoàn Tân Hoàng Minh đã xin chấm dứt hợp đồng mua bán Lô đất 3.12 và chấp nhận bị mất số tiền cọc 588,4 tỷ đồng, để lại các hệ lụy tiêu cực.

(2) Quy định về **“tiền đặt trước”** tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 không thống nhất và không đồng bộ với quy định của pháp luật về chứng khoán. Bởi lẽ, nhằm ngăn ngừa trường hợp nhà đầu tư đặt lệnh mua chứng khoán nhưng lại không có đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì điểm a Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính quy định **“nhà đầu tư chỉ được đặt lệnh mua chứng khoán khi có đủ tiền trên tài khoản giao dịch chứng khoán (...); nhà đầu tư được đặt lệnh mua chứng khoán và công ty chứng khoán được thực hiện lệnh mua chứng khoán khi có bảo lãnh thanh toán hoặc xác nhận của ngân hàng lưu ký về việc ngân hàng lưu ký chấp nhận yêu cầu thanh toán giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư”**.

(3) Quy định về **“tiền đặt trước”** tại Điều 39 Luật Đấu giá 2016 cũng chưa thống nhất với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015. Bởi lẽ, Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định 09 **“biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”** bao gồm biện pháp **“đặt cọc”** và biện pháp **“ký quỹ”** và Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: **“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt**

cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền... ”.

Như vậy, Bộ Luật Dân sự 2015 đã không sử dụng khái niệm **“tiền đặt trước”** và xét về nội hàm thì khái niệm **“tiền đặt trước”** của Luật Đấu giá tài sản 2016 có nội dung tương đồng với khái niệm **“đặt cọc”** của Bộ Luật Dân sự 2015.

(4) Bên cạnh đó, có thể tham khảo quy định tại Điều 11 Luật Đấu thầu 2013 về **“bảo đảm dự thầu”** và Điều 66 Luật Đấu thầu 2013 về **“bảo đảm thực hiện hợp đồng”** phù hợp với quy định về các **“biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”** của Bộ Luật Dân sự 2015.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xem xét **thay thế** quy định về **“tiền đặt trước”** của Luật Đấu giá tài sản 2016 bằng quy định về **“bảo đảm đấu giá”** hoặc **“tiền đặt cọc đấu giá”** để đảm bảo sự thống nhất của các quy định pháp luật và bổ sung các quy định cụ thể như sau:

Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016** về việc nhà đầu tư phải **nộp “tiền đặt cọc đấu giá”** để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, theo hướng quy định nhà đầu tư **chỉ được “trả giá”** lô đất đấu giá **“khi có đủ tiền trên tài khoản”**, hoặc **“khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá”**, hoặc **“khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng”** (trương tự như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về **“giao dịch chứng khoán”**), hoặc đề nghị xem xét có thể quy định **“ngưỡng giá”** (có thể xem xét để quy định **“ngưỡng giá”** ở mức khoảng **gấp rưỡi “giá khởi điểm đấu giá”** là phù hợp) thì nhà đầu tư đã nộp **“tiền đặt trước”** được trả giá không vượt quá **“ngưỡng giá”**, nếu vượt quá **“ngưỡng giá”** thì nhà đầu tư **chỉ được “trả giá”** lô đất đấu giá **“khi có đủ tiền trên tài khoản”**, hoặc **“khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá”**, hoặc **“khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng”**.

Đồng thời, giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **“tiền đặt cọc đấu giá”** phù hợp với cuộc đấu giá tài sản, nhất là trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

2/- Đề nghị quy định cụ thể về điều kiện nhà đầu tư “có năng lực tài chính” và “không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai” để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị:

2.1)- Các quy định pháp luật liên quan:

- Khoản 1 và Khoản 3 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định: **“1... Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó (...); 3. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá”.**

- Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013 quy định: **“2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này; b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư”.**

- Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 quy định: **“3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của**

dự án đầu tư; b) **Ký quỹ** theo quy định của pháp luật về đầu tư; c) **Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác”.

- Khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: “2. **Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất** theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) **Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư** đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b) **Có khả năng huy động vốn** để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác; 3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư **không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây: a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác; 4. **Thời điểm thẩm định các điều kiện** quy định tại Điều này **được thực hiện đồng thời** với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. **Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất**”.

2.2)- Một số “bất cập” của Luật Đấu giá tài sản 2016 và công tác thực thi pháp luật “về điều kiện khi tham gia đấu giá”:

(1) Luật Đấu giá tài sản 2016 đã không giao cho Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện “về điều kiện khi tham gia đấu giá”, nhất là điều kiện nhà đầu tư “**có năng lực tài chính**” và “**không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai**”, nên nội dung này chưa được quy định trong các văn bản dưới Luật Đấu giá tài sản 2016, dẫn đến công tác thực thi pháp luật về đấu giá chưa thật chặt chẽ, chưa đảm bảo sự thống nhất với các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư, nhất là đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị.

(2) Do Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa quy định cụ thể các điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá, nên “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành “Thông báo đấu giá tài sản”, tại điểm b Mục 7, quy định:

“b) Tổ chức tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện:

- Sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch và mục đích sử dụng đất.
- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư khác.
- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án.
- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- **Cam kết thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá** quyền sử dụng đất theo phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá được quy định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo hướng dẫn của cơ quan cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

- Tổ chức lập, gửi Ban Quản lý Đầu tư tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình trên lô đất theo quy định, đảm bảo phù hợp đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp là công ty mẹ, công ty con phải có hoạch toán độc lập thì được tham gia.

- Không chấp thuận các pháp nhân liên danh để đăng ký tham gia đấu giá.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án. **Văn bản chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án** (vốn chủ sở hữu, vốn tự có, **không được áp dụng hình thức bảo lãnh ngân hàng**) theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh, phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính **đã được kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu** của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm 2021 hoặc năm 2020).

Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì nếu **số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ** thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản **xác nhận về số dư tiền gửi** của doanh nghiệp, nếu **số vốn là tài sản** thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả **định giá, thẩm định giá** tài sản của doanh nghiệp”.

Đồng thời, “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành **“Quy chế cuộc đấu giá tài sản”**, tại khoản 3 Điều 3 yêu cầu **“đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện cam kết bằng văn bản”** các nội dung sau: “Nhà đầu tư **cam kết đáp ứng** đúng các yêu cầu sau: **Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư khác; **Có khả năng huy động vốn** để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác; **Thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan** theo quy định pháp luật; **Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá** quyền sử dụng đất theo phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá được quy định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo hướng dẫn của cơ quan cấp có thẩm quyền; **Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20%** tổng mức đầu tư dự án”.

Nhưng, việc “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” yêu cầu nhà đầu tư có văn bản **cam kết** để chứng minh **năng lực tài chính** của nhà đầu tư **có tính hình thức** và **lông lẻo**, nên rất cần thiết xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 để **quy định chặt chẽ điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá** phải có năng lực tài chính và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, **không để xảy ra tình trạng bất hợp lý đối với nhà đầu tư chỉ nộp “tiền đặt trước” với giá trị thấp, nhưng trả giá trúng đấu giá với giá trị cao hơn rất nhiều lần**, điển hình là trường hợp đấu giá Lô 3.9, Công ty Bình Minh nộp “tiền đặt trước” 145,6 tỷ đồng, nhưng **giá trúng đấu giá lên đến 4.026 tỷ đồng gấp 27,6 lần số “tiền đặt trước”**; hoặc tương tự như đấu giá Lô 3.12, Công ty Ngôi sao Việt nộp “tiền đặt trước” 588,4 tỷ đồng, nhưng **giá trúng đấu giá lên đến 24.500 tỷ đồng gấp 41,6 lần số “tiền đặt trước”**.

2.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 theo hướng **liên thông** với các quy định của Luật Đất đai 2013, nhằm **quy định chặt chẽ điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có năng lực tài chính** để thanh toán “*tiền trúng đấu giá*” và để triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị; đồng thời, chứng minh nhà đầu tư **không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai**.

3/- Đề nghị nâng cao chất lượng việc công bố thông tin đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị và tăng thêm thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá:

Một số doanh nghiệp bất động sản trong nước và nước ngoài có ý kiến đề nghị nâng cao hiệu quả việc công bố thông tin **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị và tăng thêm thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá**, vì thời gian theo quy định hiện nay quá ngắn; có ý kiến đề xuất thời gian **khoảng 35 ngày** để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, như trường hợp đấu giá các lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm vừa qua thì ngày **Thông báo đấu giá tài sản là ngày 19/11/2021** và ngày **tổ chức đấu giá là ngày 10/12/2021, chỉ trong khoảng 18 ngày** mà thời (*Trung tâm đấu giá tài sản không nhận hồ sơ đăng ký đấu giá 02 ngày trước ngày tổ chức đấu giá*).

3.1)- Quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016:

- Điểm b khoản 1 Điều 35 quy định: “ *b) Đối với tài sản là bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá*”.

- Khoản 2 Điều 38 quy định: “2. Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày”.

- Khoản 1, khoản 3 Điều 57 quy định: “1. Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 của Luật này, đối với tài sản đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ năm mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc (...); 3. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 07 ngày làm việc đối với tài sản là động sản, 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá. Việc thông báo công khai quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 53 của Luật này”.

3.2)- Một số quy định “bắt cập” của Luật Đấu giá tài sản 2016:

(1) Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa quan tâm đúng mức trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị, có sự khác biệt rất lớn so với trường hợp đấu giá tài sản đơn lẻ như nền nhà, căn hộ, động sản, tài sản thanh lý... để xây dựng khung pháp lý phù hợp.

(2) Khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định: “1... Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó”, nhưng chưa đảm bảo tính liên thông với các quy định tại Khoản 2 Điều 119, Điều 55, Điều 56, khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 và Khoản 2, khoản 3 và khoản 4

Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, nên **chưa quy định thời gian đủ để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ** đáp ứng các quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá.

(3) Khoản 1, khoản 3 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định **“thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá”** là quá ngắn, chưa phù hợp với thực tế đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị.

(4) Nếu thực hiện các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 119, Điều 55, Điều 56, khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013, khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và “Thông báo đấu giá tài sản” của “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đầu tư **khó thể hoàn thành** việc chuẩn bị hồ sơ đấu giá trong thời hạn 18 ngày, bởi lẽ chỉ riêng việc thẩm định điều kiện của nhà đầu tư trong **“trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất”** (quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

Có thể vì vậy mà “Quy chế cuộc đấu giá tài sản” của “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu **“đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện cam kết bằng văn bản”** có tính hình thức và lông lẻo.

3.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị xây dựng một Chương riêng trong Luật Đấu giá tài sản để quy định đầy đủ cơ chế đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị phù hợp với thực tế**.

(2) Hiệp hội đề nghị quy định chặt chẽ việc công bố thông tin **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị và tăng thêm thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đấu giá lên khoảng 35 ngày**, vì thời gian theo quy định hiện nay chỉ trong khoảng 18 ngày là quá ít.

4/- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2013 về định giá đất, xác định **“giá đất cụ thể”** để làm **“giá khởi điểm đấu giá”** quyền sử dụng đất:

4.1)- Đề nghị xem xét bổ sung quy định **“Giá đất cụ thể được sử dụng để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất”** vào khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013:

Khoản 3 và khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định **“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể (...) Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp (...); 4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: (...) b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (...), cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; c) Tính tiền thuê đất (...); d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước (...) đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”**.

Nhưng, khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 **không quy định việc định “giá đất cụ thể” làm “giá khởi điểm đấu giá”**, nên Chính phủ đã quy định nội dung này tại khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP như sau: **“2. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm (...) giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định **“Giá đất cụ thể được sử dụng để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất,**

cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê” vào khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

4.2)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung quy định về “các phương pháp định giá đất” để định “giá đất cụ thể” làm “giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất” để đảm bảo nguyên tắc giá đất “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”:

- Điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 112 Luật Đất đai 2013 quy định việc **định giá đất** phải bảo đảm nguyên tắc “c) **Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất (...); 2. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất**”.

- Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định “Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, **giá đất thị trường** và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; **áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp**”.

- Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định 05 phương pháp định giá đất bao gồm “**Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp chiết trừ; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**”. Trong đó, thường áp dụng “**Phương pháp thặng dư**” và “**Phương pháp so sánh trực tiếp**” để định “**giá đất cụ thể**” để tính tiền sử dụng đất, hoặc “**giá khởi điểm đấu giá**” quyền sử dụng đất.

Nhưng, việc áp dụng các phương pháp định giá đất trên đây để định “**giá đất cụ thể**” để xác định “**giá khởi điểm đấu giá**” quyền sử dụng đất thường **chưa đảm bảo nguyên tắc** việc định giá đất phải “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**” (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013) như các trường hợp đã thực hiện đấu giá (nêu trên).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 112 và khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 để đảm bảo tính khả thi của “**các phương pháp định giá đất**” để định “**giá đất cụ thể**” làm “**giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất**” để đảm bảo nguyên tắc giá đất “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**”.

4.3)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 68 và khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013 để nâng cao hiệu quả hoạt động của “**tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng**” để vừa thực hiện bồi thường, tái định cư thật thỏa đáng cho người sử dụng đất bị thu hồi và chuẩn bị quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển, trong đó có phương thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai 2013 quy định: “1. **Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng** bao gồm **tổ chức dịch vụ công về đất đai**, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. 2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây: a) **Đất đã thu hồi** theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc **giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai** để quản lý; b) **Đất đã thu hồi** theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì **giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai** để quản lý, **đấu giá quyền sử dụng đất...**”.

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013 quy định về “1. **Quỹ phát triển đất để ứng vốn cho việc bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 2. Nguồn tài chính của **Quỹ phát triển đất** được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật”.

Thực hiện quy định này, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” thuộc Sở Tài nguyên Môi trường, nhưng nhìn chung hoạt động **chưa thật hiệu quả do thiếu vốn** và **chưa có cơ chế hoạt động phù hợp**. Đồng thời, nhiều địa phương ủy thác chức năng của “*Quỹ phát triển đất*” cho “*Quỹ đầu tư phát triển*” của địa phương, nhưng trên thực tế chưa bố trí đủ nguồn vốn để tạo điều kiện cho “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” thực hiện công tác “*bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **khoản 1 và khoản 2 Điều 68 và khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013** để phát huy vai trò và hiệu quả hoạt động của “*Trung tâm Phát triển quỹ đất*” và “*Quỹ phát triển đất*” để đạt các mục tiêu sau đây:

(1) **Bồi thường công bằng** cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong khu vực quy hoạch, khắc phục tình trạng Nhà nước **bồi thường thấp** đối với dự án hạ tầng, công ích, trong lúc doanh nghiệp **bồi thường cao** đối với dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại.

(2) **Giải quyết tái định cư chu đáo (nên tốt hơn nơi ở cũ) và công bằng** cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong khu vực quy hoạch.

(3) **Quỹ đất thu hồi** dành để thực hiện dự án hạ tầng, công ích; phần diện tích đất còn lại đưa ra **đấu giá để lựa chọn nhà đầu tư** thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở theo quy hoạch. “*Tiền trúng đấu giá*” thu được **bổ sung vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng**.

(4) Thực hiện được các mục tiêu trên đây sẽ **đạt được đồng thuận của những người có đất bị thu hồi, ngăn ngừa** được tình trạng **khieux kiện đông người, khieux kiện gay gắt, kéo dài** như đã xảy ra trong thời gian qua.

4.4)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 để đảm bảo người sử dụng đất nhanh chóng đưa đất vào sử dụng, trong đó có trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất, phòng ngừa tình trạng bỏ hoang đất đai:

- Khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai 2013 quy định “*nguyên tắc sử dụng đất*” phải “*2. Tiết kiệm, có hiệu quả và bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh*”.

- Điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 quy định: “*i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng*”.

Hiệp hội nhận thấy, trong nhiều năm qua đã có nhiều dự án bất động sản, nhà ở tại các vị trí “*đất vàng*” hoặc dự án có quy mô diện tích rất lớn nhưng chủ đầu tư chậm đưa đất vào sử dụng, có dấu hiệu “*găm*” giữ đất, “*đầu cơ*” đất đai, mà các biện pháp xử phạt do chậm đưa đất vào sử dụng với mức xử phạt hiện hành không đủ sức răn đe và “*hình như*” chưa có trường hợp nào bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi dự án theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013** nhằm tăng cường **hiệu lực, hiệu quả** của công tác quản lý nhà nước về đất đai, **kiên quyết xử lý thu hồi đất** đối với các trường hợp **chậm đưa đất vào sử dụng**, nhưng cần đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 32 và Khoản 3 Điều 51 Hiến pháp 2013: **“2. Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ (...); 3... Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa”**.

5/- Đề nghị sửa đổi **“nguyên tắc định giá đất”** xác định **“giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất”** là một trong các nguồn thông tin tham khảo về giá đất để thực hiện định giá đất theo nguyên tắc **“việc định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”**:

“Bất cập” của điểm c khoản 1 Luật Đất đai 2013 là đã quy định **“giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất”** là nguyên tắc của **“việc định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”**. Nhưng, trên thực tế đã xảy ra một số trường hợp nhà đầu tư **lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất** để thiết lập mặt bằng giá đất **“ảo”** nhằm mục đích **đầu cơ, trục lợi bất chính**, hoặc nhằm **“đánh vống”** giá trị tài sản là bất động sản, nhất là tài sản thế chấp ngân hàng để được vay thêm, **“rút ruột”** ngân hàng, hoặc để làm tăng giá trị trái phiếu, hoặc làm tăng giá trị cổ phiếu trên sàn chứng khoán.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi **“nguyên tắc định giá đất”** chỉ xác định **“giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất”** là một trong các nguồn thông tin tham khảo về giá đất để thực hiện định giá đất theo nguyên tắc **“việc định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** theo quy định tại điểm c khoản 1 Luật Đất đai 2013.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng dân tộc của Quốc hội;
Văn phòng Quốc hội; Ủy ban Kinh tế Quốc hội;
- Ủy ban Quốc phòng và An ninh Quốc hội;
- Ủy ban Tài chính Ngân sách Quốc hội;
- Ủy ban Khoa học Công nghệ MT Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật Quốc hội;
- Ủy ban Xã hội Quốc hội;
- Ủy ban Tư pháp Quốc hội;
- Ban Dân nguyện Quốc hội;
- Viện Nghiên cứu lập pháp Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài Nguyên Môi trường;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com