

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 40/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

“V/v Hoan nghênh dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Bộ Tư pháp

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Báo cáo số 729/BC-UBTVQH15 ngày 17/01/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có ý kiến **“Trường hợp cần thiết, đề nghị Chính phủ nghiên cứu, xây dựng đề án thí điểm trình cấp có thẩm quyền để trình Quốc hội xem xét ban hành Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất khác quy định của Luật”** và Thông báo 73/TB-VPCP ngày 29/2/2024 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà kết luận **“Đối với Đề án thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội liên quan xong trước ngày 10/03/2024; đồng thời gửi hồ sơ trình đến Bộ Tư pháp thẩm định, trình đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội trình Chính phủ thông qua”**.

Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Tài nguyên Môi trường đã có Báo cáo **“Đánh giá tác động việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở (Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)”** kèm theo **“Dự kiến đề cương chi tiết dự thảo Nghị quyết về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở”** (sau đây gọi là **“Nghị quyết thí điểm”**) và cuộc họp của Hội đồng thẩm định đề án **“Nghị quyết thí điểm”** do Bộ Tư pháp chủ trì vào ngày 20/03/2024.

Hiệp hội cơ bản tán thành nội dung **“Nghị quyết thí điểm”** và xin góp ý như sau:

1/- Về sự cần thiết ban hành “Nghị quyết thí điểm”:

1.1)- Căn cứ chính trị:

(1) Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về **“tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”** yêu cầu **“Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”** dẫn đến hiện nay đang có 02 cách hiểu khác nhau, như sau:

* **Cách hiểu thứ nhất: “Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị,**

nhà ở thương mại” là **“tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”** theo quy định của Luật Đất đai 2013 (tại khoản 1 Điều 173, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013), bởi các lẽ sau:

1. Nghị quyết 18-NQ/TW đã đặt mục tiêu cụ thể là “Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất” nên trọng tâm là sửa đổi Luật Đất đai 2013 trên cơ sở Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã tổng kết đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 và xem xét toàn diện kết quả rà soát, đánh giá Luật Đất đai 2013.

2. Nghị quyết 18-NQ/TW ban hành ngày 16/06/2022 sau 5 tháng kể từ ngày ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật (ngày 11/01/2022) tại Điều 4 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, có nghĩa là Ban Chấp hành Trung ương Đảng cũng đã xem xét toàn diện kết quả rà soát, đánh giá quy định pháp luật có liên quan là khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014.

3. Với “cách hiểu thứ nhất” thì mới thực hiện được “các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại” có quy mô diện tích lớn, có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội về y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, vui chơi giải trí đồng bộ để phục vụ cư dân và khách vãng lai.

* Cách hiểu thứ hai: “Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại” là **“tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”** theo quy định tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật và theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 là cách hiểu “**kiên cưỡng**”.

Với “cách hiểu thứ hai” thì không thể thực hiện được “các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại” có quy mô diện tích lớn, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội về y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, vui chơi giải trí đồng bộ để phục vụ cư dân và khách vãng lai, mà chỉ thực hiện được các dự án nhà ở thương mại quy mô nhỏ, “bé lon con”, bởi lẽ theo quy định của các Luật Đất đai 1987, 1993, 2003, 2013 thì căn cứ quy định về “hạn mức đất ở” dẫn đến trên thực tế không có “thửa đất ở” nào có diện tích quá 400 m², trừ những thửa đất ở “cũ” đã tồn tại từ lâu đời như biệt thự cổ số 110-112 Võ Văn Tần, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích lớn, cũng chỉ hơn 2.700 m² mà thôi.

Hiệp hội tán thành “cách hiểu thứ nhất” và đó cũng là lý do dẫn đến việc Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã chỉ đạo xây dựng đề án trình Quốc hội về “Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở” đề “**nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao**”.

(2) Nghị quyết 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới về “Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí

điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời”.

Hiệp hội nhận thấy, trên đây là các căn cứ chính trị chủ yếu về sự **cần thiết** trình Quốc hội xem xét ban hành “**Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở**”.

1.2)- Căn cứ pháp luật và ý kiến chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

(1) Khoản 3 Điều 36 Luật Nhà ở 2023 quy định “**chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” là nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu tư hoặc “3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại **khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất** đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc **đang có quyền sử dụng đất** đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại **theo quy định của Luật Đất đai**” đã dẫn chiếu về Luật Đất đai, **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật, **khắc phục** được “**bất cập**” của điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 cũng quy định về “**hình thức sử dụng đất**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại dẫn đến tình trạng “**chồng chéo**” với Luật Đất đai 2013 là “**luật gốc**” về lĩnh vực đất đai.

(2) “**Phạm vi điều chỉnh**” của điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 **chưa bao gồm** các trường hợp “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” đối với “**đất ở và đất khác**” hoặc “**đất khác không phải là đất ở**”, hoặc “**đang có quyền sử dụng đất**” đối với “**đất khác không phải là đất ở**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại là các trường hợp “**thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất khác quy định của Luật Đất đai 2024**”; đồng thời, “**phạm vi điều chỉnh**” của khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai 2024 về “**cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại cũng **chưa bao gồm** trường hợp nhà đầu tư “**đang có quyền sử dụng đất**” đối với “**đất khác không phải là đất ở**”, nên các quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 **chưa kế thừa** các quy định “**thông thoáng**” tại khoản 1 Điều 173, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013.

Hơn nữa, quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 **chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**, bởi lẽ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024 **chỉ cho phép** “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” đối với “**đất ở**” mà **không cho phép** “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” đối với “**đất ở và đất khác**”, mà nếu không cho phép nhà đầu tư được “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” đối với “**đất ở và đất khác**” thì nhà đầu tư sẽ **không bao giờ đáp ứng được** điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 yêu cầu nhà đầu tư phải “**đang có quyền sử dụng đất**” đối với “**đất khác không phải là đất ở**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

(3) Đồng thời, điểm b khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai 2024 quy định về “**người nhận quyền sử dụng đất**” bao gồm “**b) Tổ chức kinh tế, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”, nhưng điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024 lại “**hạn chế quyền**” này, khi **chỉ cho phép** nhà đầu tư “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” đối với “**đất ở**” nên **chưa thật bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của Luật Đất đai.

(4) Bên cạnh đó, khoản 23 Điều 5 Luật Đầu tư 2020 về “**chính sách về đầu tư kinh doanh**” quy định “**nhà đầu tư được tiếp cận, sử dụng đất đai và tài nguyên khác theo**

quy định của pháp luật”, nhưng Luật Đất đai 2024 chưa quy định thật đầy đủ chính sách cho “nhà đầu tư được tiếp cận, sử dụng đất đai” để thực hiện dự án nhà ở thương mại, như sau:

1. Về chính sách cho “nhà đầu tư được tiếp cận đất đai”, Luật Đất đai 2024 chỉ quy định 04 phương thức sau đây:

Phương thức 1: Các trường hợp giao đất, cho thuê đất **không đấu giá** quyền sử dụng đất, **không đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Điều 124).

Phương thức 2: Giao đất, cho thuê đất **thông qua đấu giá** quyền sử dụng đất (Điều 125).

Phương thức 3: Giao đất, cho thuê đất **thông qua đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (Điều 126).

Phương thức 4: Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ **được thỏa thuận** về **nhận quyền sử dụng đất ở** (điểm b khoản 1 Điều 127), nhưng **không cho phép** nhà đầu tư **được thỏa thuận** về **nhận quyền sử dụng “đất ở và đất khác”** hoặc **“đất khác không phải là đất ở”**.

2. Về chính sách cho “nhà đầu tư được sử dụng đất đai”, khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 chỉ quy định 02 trường hợp sau đây:

Trường hợp 1: Nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất ở”.

Trường hợp 2: Nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất ở và đất khác”.

Nhưng, khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 **không cho phép** trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”.

(5) Điểm b khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai 2024 về “*việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện*”, trong đó có điều kiện “b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác”.

Do vậy, “Nghị quyết thí điểm” cũng cần cho phép thực hiện “*thí điểm*” về “*việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại*” đối với trường hợp “*người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở và đất khác*”, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và tính khả thi.

(6) Báo cáo số 729/BC-UBTVQH15 ngày 17/01/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã cho ý kiến “*Trường hợp cần thiết, đề nghị Chính phủ nghiên cứu, xây dựng đề án thí điểm trình cấp có thẩm quyền để trình Quốc hội xem xét ban hành Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất khác quy định của Luật*”.

(7) Thông báo số 73/TB-VPCP ngày 29/02/2024 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chỉ đạo “*Đối với Đề án thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội liên quan xong trước ngày 10/03/2024; đồng thời gửi hồ sơ trình đến Bộ Tư pháp thẩm định, trình đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội trình Chính phủ thông qua*”.

1.3)- Căn cứ thực tiễn:

(1) Hiệp hội nhận thấy, do quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 22** và **khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** nên tại thời điểm ngày **01/07/2015** (ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực), cả nước có thể có hàng trăm dự án nhà ở thương mại bị “**vướng**”, không thể triển khai thực hiện được. Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm ngày 01/7/2015

đã có **170 dự án nhà ở thương mại**, trong đó có **44 dự án** có “**đất ở**” hoặc có “**đất ở và đất khác**” hoặc có “**đất khác không phải là đất ở**” đã được công nhận chủ đầu tư theo các quy định của Luật Nhà ở 2005, Luật Đất đai 2003, 2013, Luật Quy hoạch đô thị 2010, còn lại **126 dự án nhà ở thương mại không có 100% đất ở** bao gồm khoảng **100 dự án** có “**đất ở và đất khác**” chiếm khoảng 85% trong tổng số dự án và khoảng **20 dự án** có “**đất khác không phải là đất ở**” chiếm khoảng 15% trong tổng số dự án đều không được công nhận chủ đầu tư do không đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chỉ cho phép chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với các trường hợp nhà đầu tư “1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại” (thuộc trường hợp “đang có quyền sử dụng đất ở”); 4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại” (thuộc trường hợp “nhận chuyển quyền sử dụng đất ở”).

(2) Mãi cho đến Luật Đầu tư 2020 tại điểm c khoản 1 Điều 75 sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mới quy định bổ sung thêm 01 trường hợp cho phép chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với nhà đầu tư đang “1. 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” (thuộc trường hợp “đang có quyền sử dụng đất”) và tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật 2022 đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 như sau “1. Có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện 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, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật: a) Có quyền sử dụng đất ở; b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai” (thuộc trường hợp “đang có quyền sử dụng đất”).

Nội dung khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chỉ quy định 01 trường hợp nhà đầu tư “4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại” tiếp tục có hiệu lực cho đến ngày 31/12/2024 và nội dung này đã được “hoán vị” quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024.

Như vậy, kể từ ngày 01/01/2025 (ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực) sẽ có thể có khoảng 15% trong tổng số các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đang có “đất khác không phải là đất ở”, mà hầu hết là các dự án có quy mô diện tích lớn hoặc rất lớn mặc dù phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhưng lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trên đất của mình do không đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 yêu cầu nhà đầu tư phải “đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác”, như các ví dụ sau đây:

Ví dụ 1: Tỉnh Bình Định được phép điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đối với 01 khu công nghiệp có quy mô diện tích khoảng 3.000 ha, được điều chỉnh giảm hơn 1.000 ha chuyên thành khu đô thị dịch vụ bao gồm nhà ở thương mại và đã có 3 doanh nghiệp nhận chuyển nhượng hơn 1.000 ha đất này để thực hiện dự án nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng cả 3 doanh nghiệp trên đây đều không được công nhận

chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị vì thuộc trường hợp **nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”** (Ghi chú: Nghị định số 35/2022/NĐ-CP cho phép các địa phương được chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị dịch vụ sau thời gian đã hoạt động được tối thiểu 15 năm hoặc ½ thời hạn hoạt động của khu công nghiệp).

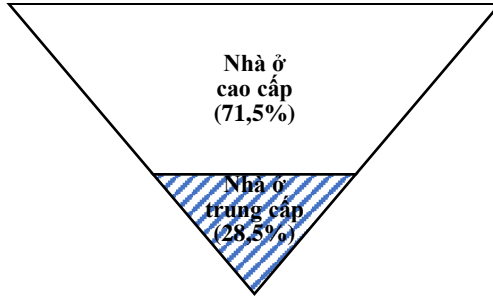
Ví dụ 2: Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 20 dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư **đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”** (chiếm khoảng 15% tổng số dự án nhà ở thương mại trên địa bàn) nên **không được công nhận chủ đầu tư**, điển hình là Công ty bất động sản V. mua đất giá tài sản bảo đảm cho khoản nợ xấu tại Ngân hàng thương mại Q là khu **đất nhà xưởng** tại huyện Bình Tân có diện tích **6 ha 193** thuộc khu vực được **quy hoạch phát triển nhà cao tầng** theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhưng, điều **“oái oăm”** là Công ty V. thì **không có nhu cầu** đầu tư sản xuất công nghiệp và **cũng không thể đầu tư** sản xuất công nghiệp vì **không phù hợp quy hoạch (mới)** đã được phê duyệt, nhưng Công ty V. lại cũng **không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** chung cư cao tầng do Công ty V. **đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”** theo **hiện trạng** sử dụng đất.

(3) Hiệp hội nhận thấy, quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã dẫn đến **hệ quả** là trong giai đoạn **2015 - 2020**, cả nước có thể có đến **hàng trăm dự án** nhà ở thương mại **không thể triển khai** thực hiện hoặc **không thể thực hiện các thủ tục đầu tư** xây dựng, vừa gây ra tình trạng **thiếu hụt nguồn cung dự án** dẫn đến **thiếu hụt nguồn cung nhà ở thương mại**, **đẩy giá nhà tăng liên tục** trong các năm qua và làm gia tăng tình trạng **“lệch pha”** phân khúc thị trường, **“lệch”** về phân khúc **nhà ở cao cấp** luôn luôn **chiếm tỷ trọng “áp đảo”** trên thị trường, **chiếm trên dưới 70%** thị phần và **rất thiếu căn hộ nhà ở bình dân** có giá vừa túi tiền phù hợp với khả năng tài chính của đông đảo người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp trong xã hội, tác động tiêu cực đến mục tiêu bảo đảm an sinh xã hội về nhà ở (xin xem các biểu đồ dưới đây), vừa **gây thiệt hại** cho các doanh nghiệp **đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn** để tạo lập quỹ đất này bị **“chôn vốn”** nhiều năm do không được thực hiện dự án nhà ở thương mại.

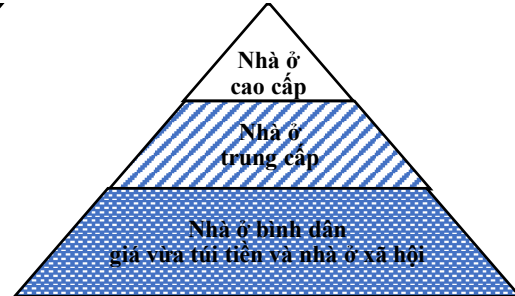
Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và số lượng giao dịch nhà ở giai đoạn 2016 - 2023 tại thành phố Hồ Chí Minh

Nội dung	Năm							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	25	19
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	12.147	17.753 tăng 1,46 lần so 2022
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987 25,5%	8.502	15.479	11.923 70,6%	10.404 72%	9.510 78,3%	12.702 71,5%
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)	18.752	19.509 45,4%	12.833	5.208	4.809 28,4%	3.979 28%	2.637 27,7%	5.051 28,5%

Phân khúc căn hộ bình dân (<i>giá dưới 25 triệu đồng/m²</i>)	6.297	12.495 29,1%	6.981	2.359	163 1%	00	00	00
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	0	01	01	00



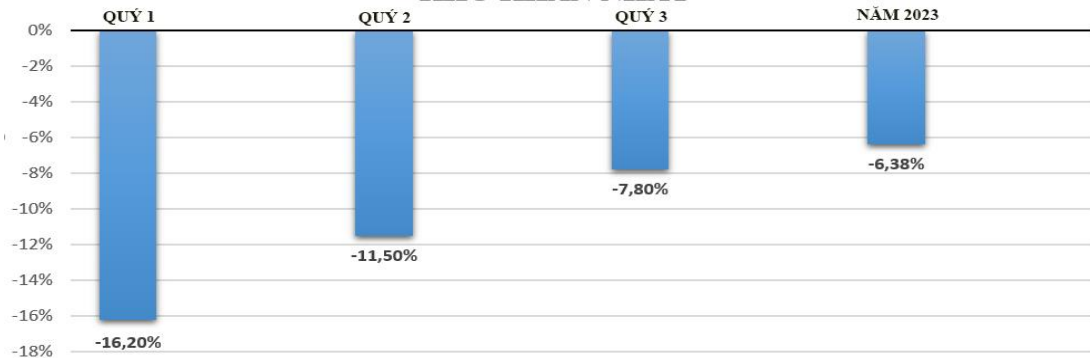
“Kim tự tháp” thị trường nhà ở năm 2023 tại TP Hồ Chí Minh



“Kim tự tháp” thị trường nhà ở an toàn, lành mạnh, bền vững

□ Nhà ở cao cấp ▨ Nhà ở trung cấp ▩ Nhà ở bình dân

NĂM 2023, THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CẢ NƯỚC VÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH ĐÃ VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN KHÓ KHĂN NHẤT



(4) Về quy mô khu đô thị mới, theo Văn bản số 17/BXD-PTĐT ngày 10/04/2017 của Bộ Xây dựng thì **“dự án khu đô thị mới trên thực tế có nhiều quy mô khác nhau từ vài hecta đến hàng trăm hecta (thậm chí hàng nghìn hecta) và là một loại hình của dự án đầu tư phát triển đô thị, có tính chất đa dạng thuộc phạm vi điều chỉnh của nhiều lĩnh vực quản lý nhà nước. Hiện nay chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định cụ thể về quy mô của khu đô thị, khu đô thị mới”**, chỉ có Nghị định 02/2006/NĐ-CP trước đây (đã hết hiệu lực) quy định quy mô khu đô thị mới, trong đó có nhà ở thương mại phải từ **50 hecta trở lên**, trừ trường hợp do địa hình nhưng tối thiểu **không thấp hơn 20 hecta** và theo quy định của các Luật Đất đai 1987, 1993, 2003, 2013 thì căn cứ quy định về **“hạn mức đất ở”** dẫn đến **trên thực tế không có “thửa đất ở” nào có diện tích quá 400 m²**, trừ những thửa đất ở “cũ” đã tồn tại từ lâu đời như biệt thự cổ số 110-112 Võ Văn Tần, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích lớn, cũng chỉ hơn **2.700 m²** mà thôi.

Do vậy, nếu chỉ quy định nhà đầu tư được **“thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở”** thì mới được thực hiện dự án nhà ở thương mại thì **chỉ làm được các dự án nhỏ “lon con”, không thể làm được các dự án nhà ở thương mại quy mô lớn để có đầy đủ kết cấu**

hạ tầng kỹ thuật, giao thông và kết cấu hạ tầng xã hội về y tế, giáo dục, công viên cây xanh, thương mại dịch vụ, tiện ích đô thị phục vụ cư dân và khách vãng lai.

(5) **Thực tiễn** đã cho thấy, việc thực hiện theo “*cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại*” theo “*cơ chế thị trường, thuận mua vừa bán*” thì **luôn đạt được sự đồng thuận** và **không xảy ra khiếu kiện, tu tập đông người gây mất trật tự xã hội** và cũng nhằm **thực hiện chủ trương “xã hội hóa đầu tư”**, huy động nguồn lực của khu vực tư nhân để giải phóng mặt bằng dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh.

(6) Các quy định tại khoản 1, 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 nhà đầu tư “*nhận chuyển nhượng*” hoặc “*đang có*” quyền sử dụng “*đất ở*” vô hình chung đã “*làm lợi*” cho “*một nhóm*” các nhà đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có cơ hội “*chiếm lĩnh*” thị trường bất động sản và “*chiếm hưởng lợi nhuận*” **cao, không thật chính đáng**, như tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 01/07/2015-31/12/2020 có 170 dự án nhà ở thương mại, nhưng **chỉ có 44 dự án đã được công nhận chủ đầu tư** trước ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực, **còn lại 126 dự án** do nhà đầu tư “*có đất ở và đất khác*” hoặc “*đất khác không phải là đất ở*” nên **không được công nhận chủ đầu tư** dẫn đến trên thực tế là chỉ có “*một nhóm*” **44 chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại “*được hưởng lợi*” từ các quy định pháp luật trên đây, còn lại **126 chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại thì **bị thiệt hại rất lớn** do đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn để **tạo lập quỹ đất** phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị nhưng **không được triển khai thực hiện, bị đội vốn và bị mất cơ hội kinh doanh**.

Trên cơ sở các căn cứ chính trị, căn cứ pháp luật, ý kiến chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tình hình thực tiễn (*trên đây*) đã cho thấy sự **cần thiết** trình **Quốc hội** xem xét ban hành “*Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở*”, nếu được Quốc hội thông qua thì sẽ **bảo đảm “quyền”** của nhà đầu tư có “*quyền được tiếp cận đất đai*” và “*quyền được sử dụng đất đai mà mình đang có*” phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị để thực hiện dự án nhà ở thương mại, làm **tăng nguồn cung dự án** nhà ở thương mại, tăng nguồn cung **sản phẩm nhà ở thương mại**, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển **an toàn, lành mạnh, bền vững**.

Từ đó, “*các quy luật thị trường*” sẽ phát huy vai trò điều tiết thị trường, “*buộc*” các chủ đầu tư phải tự “*cơ cấu lại sản phẩm nhà ở*” theo tín hiệu của thị trường, để dần khắc phục tình trạng “*lệch pha*” cơ cấu sản phẩm nhà ở đang “*lệch*” về phân khúc “*nhà ở cao cấp*” chiếm đến trên dưới **70%** nhà ở thương mại trên thị trường, nhưng **rất thiếu “nhà ở có giá vừa túi tiền”** dẫn đến **hệ quả** là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị có nhu cầu thực, cấp bách về nhà ở lại **khó có cơ hội tạo lập được nhà ở**, điển hình là tại thành phố Hồ Chí Minh năm 2020 chỉ có 1% “*nhà ở giá vừa túi tiền*” và các năm 2021-2023 thì **không còn loại “nhà ở có giá vừa túi tiền”**, dẫn đến tình trạng **giá nhà liên tục bị đẩy lên cao** theo quy luật “*cung - cầu*”, vừa do **thiếu nguồn cung nhà ở**, vừa do **thiếu nguồn cung nhà ở giá vừa túi tiền** trong lúc nhu cầu nhà ở quá lớn.

1.4)- “*Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở*” phải bảo đảm không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai:

Hiệp hội nhận thấy, có ý kiến “*quan ngại*” rất đúng về việc “*cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang*

có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở” nếu không quy định chặt chẽ thì có thể dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, nhưng với hệ thống các quy định của Luật Đất đai 2024 và pháp luật có liên quan thì sẽ không dẫn đến hệ quả làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, bởi các lẽ sau đây:

(1) Việc cho phép nhà đầu tư được sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng “đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở” hoặc đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở” là để “thể chế hóa” chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW về **“Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”** và để thực hiện “quyền” của “**tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” quy định tại điểm b khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai 2024 và “**chính sách về đầu tư kinh doanh**” quy định “**nhà đầu tư được tiếp cận, sử dụng đất đai và tài nguyên khác theo quy định của pháp luật**” quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Đầu tư 2020.

(2) Việc xác định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thuộc về “quyền” và “trách nhiệm” của các cơ quan nhà nước và cán bộ, công chức, viên chức nhà nước trong việc quyết định áp dụng “**phương pháp định giá đất**” để định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án nhà ở thương mại và nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại về nguyên tắc chỉ thực hiện 01 lần, trừ trường hợp có quyết định điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao... thì có thể phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung.

Trong quá trình thực hiện định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án nhà ở thương mại thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại về nguyên tắc thì “**không thể xen vào**” được, trừ trường hợp xảy ra tham nhũng, tiêu cực và để ngăn ngừa không để xảy ra trường hợp làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai trong quá trình thực hiện công tác xác định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thì trước hết cần phải hoàn thiện quy trình thực hiện việc áp dụng “**phương pháp định giá đất**” để định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án nhà ở thương mại của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cần phải phòng ngừa, ngăn chặn hiện tượng “**móc ngoặc, thông đồng, dàn xếp**” giữa chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thẩm định giá và người có thẩm quyền ở cả 02 chiều, “**từ dưới lên**” hoặc “**từ trên xuống**”.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ vừa ban hành Nghị định 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP “**quy định về giá đất**” đã tiếp thu tinh thần của các quy định về giá đất của Luật Đất đai 2024 nên vừa đảm bảo được tính chặt chẽ, cụ thể, vừa có tính khả thi, sát với thực tiễn hơn trước đây và Chính phủ cũng đang xây dựng “**dự thảo Nghị định quy định về giá đất**” để quy định chi tiết thực hiện Luật Đất đai 2024 sẽ bảo đảm không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai và phòng ngừa, ngăn chặn hiện tượng “**móc ngoặc, thông đồng**” giữa chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thẩm định giá và người có thẩm quyền.

2/- Góp ý hoàn thiện “**định hướng quy định**” nội dung Điều 2 “**dự thảo Nghị quyết thí điểm**” về “**loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở**”:

2.1)- Nhận xét:

a. Nhận xét về Điều 2 “**dự thảo Nghị quyết thí điểm**”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 2 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*” định hướng quy định “1. Đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại **thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất** là các loại đất **theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024**” là **chưa chặt chẽ, chưa cụ thể mà chỉ nên áp dụng đối với một số loại đất.**

Bởi lẽ, **Điều 9 Luật Đất đai 2024** đã phân loại 3 nhóm đất gồm “*nhóm đất nông nghiệp*” có 7 loại đất, “*nhóm đất phi nông nghiệp*” có 10 loại đất và “*nhóm đất chưa sử dụng*”, trong đó có “*đất xây dựng trụ sở cơ quan*”, “*đất quốc phòng, an ninh*”, “*đất xây dựng công trình sự nghiệp*”, “*đất sử dụng vào mục đích công cộng*”, “*đất tôn giáo, đất tín ngưỡng*”, “*đất có mặt nước chuyên dùng*”, “*đất phi nông nghiệp khác*” và “*nhóm đất chưa sử dụng*” thuộc quyền quản lý của Nhà nước, trong đó **không phải trường hợp nào nhà đầu tư cũng được nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng các loại đất này.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 2 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*” định hướng quy định “3. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì Nhà nước thu hồi đất thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư **không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**” là **chưa chặt chẽ**, có thể dẫn đến vừa làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai và có thể bị một số nhà đầu tư “*lợi dụng*” để “*mua*” các khu đất bao xung quanh “*phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý*” (*đất công*) có quy mô diện tích lớn để rồi “*nghiêm nhiên*” được “*Nhà nước thu hồi đất thực hiện giao đất, cho thuê đất*” cho nhà đầu tư **không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**”, vừa làm cho môi trường đầu tư thiếu minh bạch, thiếu công bằng, thiếu cạnh tranh lành mạnh.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị khoản 3 Điều 2 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*” cần “*sao chép*” đúng nội dung quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2024 quy định “2. Đất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không **phải** thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không **phải** đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị **giao Chính phủ** quy định cơ chế xử lý các diện tích đất thuộc Nhà nước quản lý hoặc được Nhà nước giao quản lý (*đất công*) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại **tương tự** như quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP tại khoản 5 quy định “5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây: a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất; b) Trường hợp diện tích đất

không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này”.

b. Nhận xét về Điều 3 “dự thảo Nghị quyết thí điểm”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết thí điểm” định hướng quy định “**2. Có trong danh mục dự án thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được quyết định, phê duyệt**” là **chưa chính xác**, bởi lẽ Điều 27 Luật Nhà ở 2023 về “**nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**” không quy định “**danh mục dự án nhà ở**” (không như trước đây, tại khoản 2 Điều 14 và khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở 2014 quy định dự án phát triển nhà ở phải “**có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương**” hoặc “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở thương mại...**”) và nhất là tại điểm a khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở 2023 chỉ yêu cầu dự án nhà ở phải “**a) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt...**”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết thí điểm” định hướng quy định “**4. Ngoài điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết này, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan**”, nhưng **chưa quy định rõ** trường hợp “**doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**” đối với “**đất khác không phải là đất ở**”, bởi lẽ tại điểm b khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai 2024 chỉ “**cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” đối với “**b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác**”, nhưng **chưa cho phép** trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**”.

c. Nhận xét về Điều 4 “dự thảo Nghị quyết thí điểm”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 4 “dự thảo Nghị quyết thí điểm” định hướng quy định “**1. Việc thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở không vượt quá 30% số lượng dự án và 20% tổng diện tích nhu cầu phát triển dự án nhà ở được phê duyệt của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030**” là **chưa hợp tình hợp lý**, có thể dẫn đến áp dụng pháp luật “**chưa thật công bằng, bình đẳng**” giữa các doanh nghiệp bất động sản và giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn cấp tỉnh về **kết quả thu ngân sách** nhà nước từ đất đai, bất động sản, như sau:

1. Các doanh nghiệp thuộc “**nhóm 30%**” đương nhiên “**có lợi thế**” hơn hẳn so với “**nhóm 70%**” doanh nghiệp còn lại, do “**nhóm 30%**” được “**thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở**” có thể “**chiếm lĩnh thị trường**” và “**chiếm hưởng lợi ích không thật công bằng**”, trong lúc “**nhóm 70%**” chủ đầu tư dự án nhà ở thương

mại không được lựa chọn thực hiện “**thí điểm**” thì bị “**thua thiệt**” rất lớn, nhất là “**người mua nhà**” là bên “**chịu thiệt**” nhiều nhất.

Hiệp hội đề nghị tham khảo kinh nghiệm xây dựng Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội “*về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*”, về “*đối tượng áp dụng*” đã áp dụng đối với **tất cả “tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài”** nên **tất cả “tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài”** đều được “**hưởng lợi**” như nhau trong việc thực hiện Nghị quyết 42/2017/QH14 “*về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*”, **đảm bảo** được tính **công bằng, bình đẳng**, nên Hiệp hội đề nghị vận dụng phương thức xây dựng Nghị quyết 42/2017/QH14 vào khoản 1 Điều 4 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*” theo hướng **không nên giới hạn** “*việc thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở không vượt quá 30% số lượng dự án*” mà nên **áp dụng tương tự** như Nghị quyết 42/2017/QH14 và nên nâng tỷ lệ diện tích dự án nhà ở thương mại được “**thí điểm**” lên “**30% tổng diện tích nhu cầu phát triển dự án nhà ở được phê duyệt của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030**”.

2. Các quận, huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn cấp tỉnh **được lựa chọn “thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở”** có thể **tạo được nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai, bất động sản cao hơn** các địa phương không được lựa chọn hoặc chỉ có ít dự án được lựa chọn.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 và khoản 4 Điều 4 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*” định hướng quy định “3. Căn cứ quy định tại các điều 1, 2 và 3 của Nghị quyết này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc thực hiện dự án thí điểm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương” là **phù hợp** với **thực tiễn**, nhưng khoản 4 Điều 4 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*” định hướng lại quy định “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục dự án thí điểm trước khi thực hiện thí điểm**” là **chưa hợp tình hợp lý**, mà Hội đồng nhân dân cấp tỉnh **chỉ nên quy định về tiêu chí (nếu thực sự cần thiết)** và thực hiện “**quyền giám sát**”, **kiểm tra** nên không cần thiết quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh “**thông qua danh mục dự án thí điểm trước khi thực hiện thí điểm**” mà nên giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm.

2.2)- Đề xuất xây dựng hoàn thiện nội dung Điều 2, Điều 3 và Điều 4 “*dự thảo Nghị quyết thí điểm*”:

“**Điều 2. Loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất**

Định hướng quy định:

“1. Đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất là các loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 mà đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Hình thức thỏa thuận bao gồm: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Đất do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng thuộc một hoặc bao gồm các loại đất sau: 2 a) Đất nông nghiệp; b) Đất phi nông nghiệp không phải đất ở. Trường hợp dự án nhà ở thương mại cần mở rộng diện tích so với diện tích đất doanh nghiệp đang sử dụng thì doanh nghiệp thực hiện thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất quy định tại khoản 1 Điều này để có đất thực hiện dự án.

3. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ

chức của Nhà nước quản lý **nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi đất thực hiện để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Chính Phủ”.**

Điều 3. Điều kiện để thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

Định hướng quy định:

“1. Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

2. ~~Có trong danh mục dự án thuộc~~ **Phù hợp** với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được quyết định, phê duyệt.

3. Dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

4. Ngoài điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết này, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất **đối với trường hợp có đất khác không phải là đất ở để thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.”**

Điều 4. Lựa chọn dự án, địa bàn thực hiện thí điểm

Định hướng quy định:

“1. Việc thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở không vượt quá ~~30% số lượng dự án và 20%~~ **30%** tổng diện tích nhu cầu phát triển dự án nhà ở được phê duyệt của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030.

2. Ưu tiên thực hiện thí điểm đối với khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt.

3. Căn cứ quy định tại các điều 1, 2 và 3 của Nghị quyết này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc thực hiện dự án thí điểm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua ~~danh~~ **miêu chí của các dự án thí điểm trước khi thực hiện thí điểm.”**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

