

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 68/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 09 năm 2022

“V/v Góp ý một số quy định của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (đợt 3)”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và đã có các văn bản góp ý kiến số 62/2022/CV-HoREA ngày 01/08/2022 và số 63/2022/CV-HoREA ngày 06/08/2022.

Hiệp hội nhận thấy, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều quy định mới, tích cực, nhưng cũng còn có một số quy định **chưa thật đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, liên thông** ngay trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và với các luật có liên quan, **chưa thật sát với thực tiễn**, trong đó có một số quy định về **đấu thầu** dự án có sử dụng đất (Điều 64); **đấu giá** quyền sử dụng đất (Điều 65); **sử dụng đất** thông qua hình thức **nhận chuyển nhượng, thuê** quyền sử dụng đất, **nhận góp vốn bằng** quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (Điều 66); **thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng** (Điều 68); **giải quyết trường hợp tái định cư tại chỗ** (Điều 79, Điều 97); quy định về **giao dịch quyền sử dụng đất** (Điều 211)... nên Hiệp hội xin được góp ý (đợt 3) như sau:

1/- Góp ý Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về đấu thầu dự án có sử dụng đất:

Hiệp hội nhận thấy, thực hiện **đấu thầu dự án có sử dụng đất** nhằm 2 mục đích chủ yếu: (i) Một là, **lựa chọn được dự án tốt nhất, chất lượng nhất, hiệu quả nhất** về kinh tế xã hội; (ii) Hai là, **lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực cao nhất để đảm bảo triển khai thực hiện dự án đầu tư đúng tiến độ cam kết.**

Năm 2007, căn cứ Điều 58 Luật Đất đai 2003 cho phép “**đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**” nên thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất khu đất “**tam giác vàng**” Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1 có diện tích khoảng **12.500 m²** gồm khoảng 60% đất công là Trường PTTH Ernst Thalmann và khoảng 40% đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng được quy hoạch đất sử dụng đa mục đích, mật độ xây dựng tối đa 50%, chiều cao 224m (60-65 tầng), quy mô dân số 3.610 người. Doanh nghiệp xếp thứ nhất trong cuộc đấu thầu này có văn bản đề xuất **tự nguyện đóng góp vào ngân sách nhà nước khoảng 1.600 tỷ đồng**; doanh nghiệp xếp thứ hai có văn bản **đề xuất tự nguyện đóng góp vào ngân sách nhà nước khoảng 600 tỷ đồng**. Đây cũng là **kinh nghiệm thực tế** để xây dựng các quy phạm pháp luật về đấu thầu dự án có sử dụng đất trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Dự thảo Luật Đấu thầu (sửa đổi).

Nhưng có một số “**bất cập**” về đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nên Hiệp hội xin góp ý để xây dựng hoàn thiện, như sau:

1.1)- Đề nghị bổ sung điểm a (mới) trước điểm a khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về điều kiện đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định điều kiện có “văn bản chấp thuận đầu tư” của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Bởi lẽ, khoản 2 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 về **đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất**, quy định: “2. Việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này được thực hiện sau khi chấp thuận đầu tư, trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung **điểm a (mới)** trước **điểm a khoản 1 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“a (mới) Có văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư;”

1.2)- Đề nghị bổ sung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 vào điểm c khoản 1 Điều 64, bởi lẽ chỉ cần có quy hoạch 1/2000 thì đã có căn cứ để lập quy hoạch 1/500 và lập dự án đầu tư để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất:

Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm c khoản 1 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“c) Khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc 1/2000”.

1.3)- Bên cạnh quy định điều kiện đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với “đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” thì cần bổ sung thêm quy định đấu thầu đối với 02 trường hợp: (i) Đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ với đất do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức ngoài tổ chức công lập sử dụng; (ii) Đất đã được giải phóng mặt bằng do Nhà nước quản lý (100% đất công):

Hiệp hội nhận thấy, **điểm d khoản 1 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định điều kiện để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất **chỉ áp dụng trong 01 trường hợp** “d) Đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, quy định **đấu thầu** đối với trường hợp “**đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**” là **đúng nhưng chưa đủ, chưa bao gồm 02 trường hợp** có thể thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất, như sau:

(1) Trường hợp khu đất có **diện tích “đất công” nằm xen kẽ** trong khu đất có nhiều thửa đất của hộ gia đình, cá nhân như trường hợp “**tam giác vàng**” Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1 (ví dụ nêu trên đây).

(2) Ngoài ra, còn có trường hợp khu đất có **100% diện tích là “đất công”,** như năm 2007 đã đấu thầu dự án **Chợ Văn Thánh**, quận Bình Thạnh có diện tích **5.983 m²** là “**đất công**” với 20 nhà đầu tư đăng ký tham gia; hoặc **04 lô đất 3.5; 3.6; 3.9; 3.12** Khu đô thị mới **Thủ Thiêm** có diện tích trên dưới **10.000 m²/lô** đã có quy hoạch 1/500 cũng có thể thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất như vừa qua.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm d khoản 1 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“d) Đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hoặc khu đất có diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong khu đất, hoặc khu đất đã giải phóng mặt bằng thuộc Nhà nước quản lý”.

1.4)- Đề nghị bổ quy định tiêu chí đấu thầu dự án có quy mô diện tích từ 20 héc-ta trở lên đối với khu vực đô thị, 50 héc-ta trở lên đối với các vùng còn lại mà nên giao cho Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đấu thầu dự án có sử dụng đất không phân biệt quy mô diện tích khu đất phù hợp với thực tiễn:

Điểm d khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định: “*d*) Có quy mô diện tích từ 20 héc-ta trở lên đối với khu vực đô thị, 50 héc-ta trở lên đối với các vùng còn lại” (Ghi chú: “Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) (bản 30/07/2022) quy định từ 100 héc-ta trở lên...”)

a. Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, không có căn cứ khoa học và cả thực tiễn để quy định chỉ đấu thầu dự án có quy mô diện tích từ 20 (50; 100) héc-ta trở lên tại điểm d khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), nên rất cần thiết bỏ quy định này và nên giao thẩm quyền, trách nhiệm cho Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Chính phủ, bao gồm danh mục dự án có sử dụng đất, khu đất đưa ra đấu thầu **không phân biệt quy mô diện tích khu đất**, như trường hợp đấu thầu khu đất Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học chỉ có diện tích **12.500 m²** (nêu trên đây); hoặc trường hợp **04 lô đất** 3.5; 3.6; 3.9; 3.12 thuộc khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ có diện tích trên dưới **10.000 m²** đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 và hoàn toàn có thể lựa chọn thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

(2) Cũng không cần thiết phân biệt quy mô diện tích khu đất đưa ra đấu thầu dự án có sử dụng đất giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn như quy định tại điểm d khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện điểm d khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) như sau:

~~“d) Có quy mô diện tích từ 20 héc-ta trở lên đối với khu vực đô thị, 50 héc-ta trở lên đối với các vùng còn lại Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất không phân biệt quy mô diện tích khu đất”.~~

1.5)- Đề nghị bỏ quy định “trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” sau khi đấu thầu tại điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) mà chỉ nên quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giám sát nhà đầu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư trên cơ sở thỏa thuận với người sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được từ 90% diện tích khu đất trúng thầu mà không thể thỏa thuận được với người sử dụng đất phần đất còn lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích đất này và chủ đầu tư có trách nhiệm bồi thường cho người sử dụng đất này với mức bồi thường không thấp hơn mức bồi thường cao nhất đã thực hiện trong khu đất trúng thầu; nếu người sử dụng đất này không đồng ý thì một hoặc hai bên có quyền khởi kiện ra toà án và quyết định của toà án thì các bên phải chấp hành thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự:

Điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh “c) Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này”.

a. Nhận xét:

(1) Nghiên cứu trường hợp tương tự quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định 69/2019/NĐ-CP về cơ chế cơ quan nhà nước có thẩm quyền sử dụng quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng để thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT, theo đó Nhà nước thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo cơ chế: “b) Nhà đầu tư thực hiện ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được

cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và số tiền này được tính vào giá trị Hợp đồng BT... ”.

Quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định 69/2019/NĐ-CP cũng như quy định tại **điểm c khoản 3 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về **“trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** để **giao đất sạch** cho nhà đầu tư trúng thầu sẽ phát sinh một số **“bất cập”** như **“biến”** cơ quan nhà nước trở thành **“người làm thuê”** cho nhà đầu tư trúng thầu để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là một công việc **khó khăn nhất, phức tạp nhất, dễ va chạm và dễ làm mất lòng dân nhất**, để rồi sau đó Nhà nước lại **giao đất sạch** này cho nhà đầu tư trúng thầu.

Do vậy, nên **bỏ** quy định **“trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** tại điểm c khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

(2) Với quy định tại **điểm c khoản 3 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đã cho thấy đây là trường hợp Nhà nước thực hiện công tác **bồi thường, “giải phóng mặt bằng sau”** khi đã đấu thầu xong, hoàn toàn khác với trường hợp Nhà nước **chủ động** thực hiện công tác bồi thường **“giải phóng mặt bằng trước”** để thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất và thu được tối đa **“chênh lệch địa tô”** cho ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng.

(3) **Điểm c khoản 3 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) còn có thể gây **“rủi ro”** cho ngân sách nhà nước trong trường hợp **chi phí** bồi thường, giải phóng mặt bằng **phát sinh thêm**.

Do vậy, nếu **giữ lại** nội dung điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì **không có lợi** cho Nhà nước.

(4) Hiệp hội nhận thấy, cần xem xét **bổ sung** quy định nhà đầu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư, theo đó, **“nhà đầu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cho người sử dụng đất trong khu đất trúng thầu theo nguyên tắc thỏa thuận. Trường hợp nhà đầu tư trúng thầu đã thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được từ 90% diện tích khu đất trúng thầu mà không thể thỏa thuận được với người sử dụng đất phần đất còn lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định thu hồi phần diện tích đất này và nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm bồi thường cho người sử dụng đất này với mức bồi thường không thấp hơn mức bồi thường cao nhất đã thực hiện trong khu đất trúng thầu; nếu người sử dụng đất này không chấp thuận thì một hoặc hai bên có quyền khởi kiện ra toà án và quyết định của toà án thì các bên phải chấp hành thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”**.

(5) Nên **giao thẩm quyền** và **trách nhiệm** cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **lựa chọn** phương thức **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”** hoặc phương thức **“đấu giá quyền sử dụng đất”** để lựa chọn nhà đầu tư phù hợp với từng khu đất và thực tiễn của địa phương.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm c khoản 3 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **“trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”** như sau:

“c) Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này Quyết định thu hồi đất; Giám sát nhà đầu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trên cơ sở thỏa thuận với người sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư trúng thầu đã thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được từ 90% diện tích khu đất trúng thầu mà không thể thỏa thuận được với người sử dụng đất phần đất còn lại thì Ủy

ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định thu hồi phần diện tích đất này và nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm bồi thường cho người sử dụng đất này với mức bồi thường không thấp hơn mức bồi thường cao nhất đã thực hiện trong khu đất trúng thầu; nếu người sử dụng đất này không chấp thuận thì một hoặc hai bên có quyền khởi kiện ra toà án và quyết định của Toà án thì các bên phải chấp hành thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

1.6)- Đề nghị thay thế quy định “giá đất khởi điểm để đấu thầu dự án có sử dụng đất” bằng quy định “giá gói thầu là giá trị tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai và được ghi trong hồ sơ mời thầu”:

Khoản 4 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định: “**4. Giá khởi điểm để đấu thầu dự án có sử dụng đất được xác định không quá 06 tháng trước thời điểm đấu thầu dự án có sử dụng đất và không được thấp hơn giá đất trong bảng giá đất**”.

a. Nhận xét:

(1) Khoản 16 Điều 4 Luật Đấu thầu 2013 quy định: “**16. Giá gói thầu là giá trị gói thầu được phê duyệt trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu**” và khoản 19 Điều 4 Luật Đấu thầu 2013 quy định: “**19. Giá đề nghị trúng thầu là giá dự thầu của nhà thầu được đề nghị trúng thầu sau khi đã được sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, trừ đi giá trị giảm giá (nếu có)**”, nhưng Điều 4 Luật Đấu thầu 2013 **chưa quy định “giá gói thầu”** trong trường hợp **đấu thầu dự án có sử dụng đất** để lựa chọn nhà đầu tư.

Hiệp hội nhận thấy, **khoản 4 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “**4. Giá khởi điểm để đấu thầu...**” là **chưa chính xác**, bởi lẽ “**giá khởi điểm**” thường chỉ áp dụng trong pháp luật về đấu giá tài sản.

Do vậy, cần xác định “**giá gói thầu để đấu thầu dự án có sử dụng đất**” để thống nhất với pháp luật về đấu thầu.

(2) **Điểm a khoản 1 Điều 131** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “**a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hoá doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**” là **chưa thật chính xác** đối với trường hợp **đấu thầu dự án có sử dụng đất** như đã phân tích trên đây.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **khoản 4 Điều 64** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“**4. ~~Giá khởi điểm~~ Giá gói thầu để đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá trị tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai và được ghi trong hồ sơ mời thầu** được xác định không quá 06 tháng trước thời điểm đấu thầu dự án có sử dụng đất và không được thấp hơn giá đất trong bảng giá đất”.

(2) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm a khoản 1 Điều 131** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“**a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm để**

đấu giá quyền sử dụng đất, giá gói thầu để đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hoá doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”.

1.7)- Đề nghị bổ sung khoản 5 (bis) Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “khuyến khích nhà đầu tư dự thầu cam kết tự nguyện đóng góp thêm cho ngân sách nhà nước ngoài đề xuất về tài chính trong hồ sơ dự thầu”:

Qua thực tiễn cuộc đấu thầu dự án có sử dụng đất khu đất “tam giác vàng” Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1 có diện tích khoảng **12.500 m²** trên đây, mà các doanh nghiệp dự thầu đã có văn bản đề xuất tự nguyện đóng góp vào ngân sách nhà nước khoảng **600-1.600 tỷ đồng** ngoài đề xuất tài chính trong hồ sơ dự thầu, bởi lẽ chỉ có nhà đầu tư mới biết rõ hiệu quả đầu tư kinh doanh của dự án để đưa ra mức tự nguyện đóng góp thêm cho ngân sách nhà nước và đây cũng là “điểm cộng (+) thêm” của nhà đầu tư trong trường hợp có hai nhà đầu tư dự thầu có điểm chấm thầu ngang nhau.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 5 (bis) Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“5 (bis) Khuyến khích nhà đầu tư dự thầu cam kết tự nguyện đóng góp thêm cho ngân sách nhà nước ngoài đề xuất về tài chính trong hồ sơ dự thầu”.

2/- Góp ý quy định về thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thành công rất nhiều cuộc đấu giá quyền sử dụng đất điển hình là các dự án Dragon City, Sài Gòn Pearl, 23 Lê Duẩn quận 1, Sài Gòn One Tower... nhưng cũng có trường hợp đấu giá không thành công như các cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm vừa qua.

Hiệp hội nhận thấy, đấu giá quyền sử dụng đất nhằm 02 mục đích chủ yếu: (i) Một là, thu về cho ngân sách nhà nước giá trị quyền sử dụng đất cao nhất của khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (ii) Hai là, lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực triển khai thực hiện dự án đầu tư.

Nhưng có một số “bất cập” về đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nên Hiệp hội xin góp ý để xây dựng hoàn thiện, như sau:

2.1)- Đề nghị bỏ quy định không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc đối tượng đấu thầu dự án có sử dụng đất:

Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 1 Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định điều kiện thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất “b) Không thuộc các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 63 và Điều 64 của Luật này”, mà Điều 64 quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Như Hiệp hội đã phân tích tại Mục 1 trên đây, thì một khu đất có đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể lựa chọn hoặc đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, như trường hợp 04 lô đất Thủ Thiêm đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì thực hiện đấu giá hoặc thực hiện đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư đều phù hợp.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện điểm b khoản 1 Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“b) Không thuộc các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 63 và Điều 64 của Luật này”.

2.2)- Đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 của khu đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Như Hiệp hội đề nghị **bổ sung quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000** của khu đất để thực hiện **đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất** tại Mục 1 trên đây.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm b khoản 4 Điều 65** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), về **trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**, như sau:

“b) Tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 trước khi đấu giá quyền sử dụng đất”.

2.3)- Đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại điểm c (mới) khoản 4 Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

a. Nhận xét:

(1) Khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định: và “1. Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá: a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá; b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá; c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; d) Đấu giá trực tuyến”, nhưng **không quy định lựa chọn áp dụng hình thức đấu giá phù hợp với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất**, mà qua 04 cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm để chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đã cho thấy **“bất cập”** của việc **áp dụng hình thức đấu giá các “đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá” là không phù hợp.**

(2) Hiệp hội nhận thấy, có 02 trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất như sau: (i) Một là, **đấu giá từng nền nhà, căn nhà, căn hộ để chọn người mua có giá cao nhất thì có thể áp dụng hình thức “đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá” hoặc hình thức “đấu thầu qua mạng”;** (ii) Hai là, **đấu giá khu đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án** thì cần quy định **phải 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” thì mới phù hợp.**

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm c (mới) khoản 4 Điều 65** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp, như sau:

“c (mới) Lựa chọn hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”.

(2) Hiệp hội đề nghị Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) **sửa đổi đồng bộ, bổ sung điểm đ (mới) khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016**, như sau:

“đ (mới) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”.

(Ghi chú: Đối với trường hợp đấu giá từng nền nhà, căn nhà, căn hộ để chọn người mua có giá cao nhất thì có thể áp dụng hình thức “đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá” hoặc hình thức “đấu thầu qua mạng” theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016)

3/- Đề nghị xây dựng, hoàn thiện khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định về sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, để đảm bảo sự phù hợp với điểm 2.3 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW:

3.1)- Nhận xét:

a. Phạm vi điều chỉnh của Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đã thu hẹp và loại bỏ 03 trường hợp “dự án đô thị”, “dự án nhà ở thương mại”, “dự án nhà ở xã hội” thì nhà đầu tư không được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nên không phù hợp và trái với điểm 2.3 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) theo Phương án 1 quy định: “1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 67 và Điều 68 của Luật này mà không thuộc trường hợp dự án đô thị, nhà ở thương mại và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”, đã thay đổi 180^o so với khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 2013.

Quy định này không phù hợp và trái với điểm 2.3 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã định hướng: “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”.

(2) Hiệp hội nhận thấy hiện nay, khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 2013 quy định “1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Đồng thời, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 cũng cho phép “tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để thực hiện dự án đầu tư; tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân 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, nhưng phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

b. Khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) không sát với thực tiễn, bởi lẽ nguồn lực ngân sách của địa phương có hạn, thu không đủ chi:

(1) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng yêu cầu “việc thu hồi đất phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật” và khoản 3 Điều 53 Hiến pháp 2013 đã quy định: “3. Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết...”. Do vậy, việc mở rộng thêm “diện thu hồi đất” phải phù hợp với khả năng nguồn lực ngân sách nhà nước.

(2) Do nguồn lực ngân sách nhà nước có hạn nên Nhà nước không thể có đủ tiền ngân sách để bồi thường giải phóng mặt bằng để tạo lập quỹ đất đủ để phục vụ đầu tư thông qua đấu thầu, đấu giá như kỳ vọng tại Điều 64, Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) vì nguồn vốn ngân sách dự kiến bố trí quá ít ỏi, bởi lẽ Điều 103 Dự thảo Luật Đất

đai (sửa đổi) quy định “Quy hoạch phát triển đất” được **“phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm”**.

Bên cạnh đó, Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cũng đang đề xuất cấp tỉnh phải **“dành 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm để phát triển nhà ở xã hội”**, vị chi tổng 02 khoản này đã chiếm đến 20% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm, mà nguồn thu từ đất này còn nhỏ bé và rất chênh lệch giữa các địa phương.

Hơn nữa, trong thực tế chỉ có hơn 15 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tự chủ được ngân sách và có đóng góp với Trung ương, mà lớn nhất như thành phố Hồ Chí Minh thì số thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất năm 2021 cũng không lớn, chỉ có hơn 11.000 tỷ đồng nhưng đã **“hoà lẫn”** vào ngân sách thành phố và **không đủ chi**. Như vậy, các tỉnh nhỏ, trong đó có tỉnh chỉ thu ngân sách nhà nước dưới 1.000 tỷ đồng/năm, trong đó **số thu từ đất rất nhỏ bé** thì sẽ **rất khó khăn** trong việc thực hiện các quy định trên đây.

(3) **“Bất cập”** còn do điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **trách nhiệm** của Ủy ban nhân dân **cấp tỉnh** “c) *Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này*” đối với trường hợp **đấu thầu dự án có sử dụng đất**, mà theo điểm a khoản 2 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định đấu thầu “a) *Dự án có quy mô diện tích từ 20 héc-ta trở lên*”; hoặc điểm b khoản 2 Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định quỹ đất để **đấu giá** quyền sử dụng đất bao gồm “b) *Đất Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất*”, ví dụ Dự án A có 20 héc-ta, nếu Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng bình quân **1 triệu đồng/m²** thì đã **ngốn hết 200 tỷ đồng ngân sách nhà nước**, mà **chỉ để phục vụ cho 1 nhà đầu tư trúng đấu giá, đấu thầu**, trong lúc hàng năm chỉ riêng thành phố Hồ Chí Minh đã có khoảng **vài chục dự án đô thị, nhà ở thương mại do doanh nghiệp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo lập được quỹ đất lớn hơn rất nhiều** so với quỹ đất do Nhà nước đưa ra đấu thầu, đấu giá.

Nếu thực hiện các quy định trên đây thì **chỉ còn 01 kênh phân bổ đất đai để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội** thông qua **01 phương thức duy nhất là “đất Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất”** nên **bất khả thi, không đáp ứng được nhu cầu đầu tư và không thực hiện đúng mục tiêu** của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 là **“Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả”**.

(4) **“Bất cập”** nữa là điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **loại bỏ cả** trường hợp **doanh nghiệp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội** như thực tiễn hơn 10 năm qua, nên cần **tiếp tục xã hội hoá, khuyến khích nhà đầu tư tư nhân “mua đất” để làm nhà ở xã hội**.

c) Cần **tiếp tục cho phép** tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có các **dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội** để thực hiện đúng định hướng tại điểm 2.3 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW, tương tự như quy định của Luật Đất đai 2013 hiện nay:

Nội dung khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) **không phù hợp và trái** với điểm 2.3 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã định hướng: **“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”**, chính là kênh xã hội hoá đầu tư, huy động nguồn lực của các nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người dân và Nhà nước **chỉ tập trung quản lý “khâu quy hoạch sử dụng đất” và “khâu chuyển mục đích sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính”**.

Hiệp hội cho rằng, **rất cần thiết phải tiếp tục duy trì, vận hành 2 kênh tạo quỹ đất** để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, như sau:

(1) Một là, **“đất Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất”** để đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

(2) Hai là, **đất do nhà đầu tư tự thỏa thuận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất với người dân** để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội.

d) Việc sử dụng từ **“chủ đầu tư”** tại khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là chưa chính xác, chưa thống nhất với Luật Đầu tư 2020:

Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**, bởi lẽ tại thời điểm này thì **“nhà đầu tư”** chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là **“chủ đầu tư”**. Do vậy, việc sử dụng từ **“chủ đầu tư”** nhiều lần trong Luật Đất đai 2013 và trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là không chính xác, cần được thay thế bằng từ **“nhà đầu tư”**.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện nội dung khoản 1 Điều 66 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật này mà không thuộc trừ trường hợp dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, dự án không sử dụng vốn đầu tư công, không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

(2) Để đảm bảo đồng bộ với đề xuất trên đây thì Hiệp hội đề nghị xem xét gần như **khôi phục lại** các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 để **bổ sung trở lại** vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) vì Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bỏ các nội dung này, để quản lý chặt chẽ hoạt động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhất là đất trồng lúa, đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ.

4/- Góp ý Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản 19/08/2022) quy định về **thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**:

4.1)- Nhận xét về khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

a. Phạm vi điều chỉnh của khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **mở rộng thêm 04 trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là rất cần thiết để vừa tạo quỹ đất thực hiện dự án đầu tư công; vừa tạo quỹ đất tái định cư cho người có đất bị thu hồi; vừa tạo quỹ đất phục vụ đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất**:

(1) Ngoài các trường hợp thu hồi đất đã quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013 tiếp tục được giữ lại (trong đó có dự án khu đô thị, dự án khu dân cư nông thôn) thì nay, khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **mở rộng thêm 04 trường hợp Nhà nước thu hồi đất**, bao gồm: (i) **Dự án khu nhà ở thương mại**; (ii) **Dự án không sử dụng vốn đầu tư công thuộc đối tượng ưu đãi đầu tư đặc biệt**; (iii) **Dự án lấn biển**; (iv) **Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách từ dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất**.

(2) Khoản 5 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) cũng đã **quy định cụ thể các điều kiện** để Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp **“dự án chỉnh trang khu đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn”**, bao gồm các dự án **cải tạo chung cư cũ**, khu dân cư **bị ô nhiễm môi trường**; hoặc để **di dời các công trình cơ sở sản xuất kinh doanh** thuộc trường hợp **phải di dời do ô nhiễm môi trường**; khu dân cư **bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng**... với phạm vi thu hồi đất gồm khu đất có các công trình và **vùng phụ cận**... để thực hiện phát triển, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn **đồng bộ** gắn liền với phát triển kết cấu hạ tầng.

(3) Việc mở rộng thêm diện Nhà nước **thu hồi đất** đối với **“dự án khu nhà ở thương mại, dự án lấn biển”** (cùng với các trường hợp thu hồi đất đối với dự án khu đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn đã được quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013) là **rất cần thiết** để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Quy định này còn nhằm để **phát huy vai trò** của **“Tổ chức phát triển quỹ đất”**, **“Quỹ phát triển đất”** để **tạo lập quỹ đất thực hiện dự án đầu tư công** vừa **tạo quỹ đất phục vụ tái định cư** cho người có đất bị thu hồi; vừa **tạo quỹ đất phục vụ đầu tư, phát triển kinh tế** thông qua **đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất** để lựa chọn nhà đầu tư.

b. Một số “hạn chế” của Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*):

(1) Điểm c khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) và Điều 62 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp **“xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo (cơ sở tôn giáo)”** là **chưa thật thỏa đáng**, bởi lẽ **“tổ chức tôn giáo (cơ sở tôn giáo)”** có nhu cầu sử dụng đất để **“xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo (cơ sở tôn giáo)”** phù hợp với quy hoạch thì **“tổ chức tôn giáo (cơ sở tôn giáo)”** tự thực hiện **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** theo sự **chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**, chứ **không cần thiết** quy định thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

Hơn nữa, quy định này **cũng không phù hợp** với khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) (***bản công bố lấy ý kiến ngày 30/07/2022***) đã yêu cầu các trường hợp Nhà nước thu hồi đất, trong đó có trường hợp **“xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo”** thì **“phải đáp ứng một trong các điều kiện sau: a) Sử dụng vốn đầu tư công; b) Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”**, mà theo Luật Đầu tư công, Luật Ngân sách nhà nước thì **không có quy định** nào về **“sử dụng vốn đầu tư công”** để **“xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo”** và cũng **không có quy định** nào về **“đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”** để **“xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo”** thuộc loại dự án đầu tư **phi lợi nhuận vì mục đích tín ngưỡng**.

(2) Điểm c khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) và Điều 62 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp xây dựng **“nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng”** lại **cũng chưa thật chính xác**, bởi lẽ hiện nay có nhiều doanh nghiệp đầu tư kinh doanh dự án **“hoa viên nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng”** không **“sử dụng vốn đầu tư công”** nên cũng **không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất**, mà chỉ có một số ít trường hợp như dự án **“nhà tang lễ cấp quốc gia, địa phương; nghĩa trang liệt sỹ; nghĩa trang cấp quốc gia, nghĩa trang của địa phương (như nghĩa trang Mai Dịch, nghĩa trang thành phố của thành phố Hồ Chí Minh); đền tưởng niệm liệt sỹ (như Đền Bến Dược Củ Chi), đền tưởng niệm anh hùng dân tộc, danh nhân văn hoá...”** do Nhà nước đầu tư, **“sử dụng vốn đầu tư công”** thì mới thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

(3) Hiệp hội đề nghị sử dụng cụm từ “*Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ*” thay thế cụm từ “*Dự án cải tạo chung cư cũ*” tại điểm a khoản 5 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để đảm bảo sự phù hợp, thống nhất với Luật Nhà ở.

c. Vấn đề cần quan tâm và cần khẳng định sự cần thiết của khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) (*bản công bố lấy ý kiến ngày 30/07/2022*):

Điều đáng lưu ý nhất là không hiểu vì sao Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) (*bản 19/08/2022*) lại rút bỏ khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) (*bản công bố lấy ý kiến ngày 30/07/2022*) với nội dung như sau: “8. Việc **thu hồi đất** theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều này phải đáp ứng một trong các điều kiện sau: a) Sử dụng **vốn đầu tư công**; b) Thuộc trường hợp **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất”.

Khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định các điều kiện rất đúng, rất trúng, rất cần thiết để giới hạn phạm vi thu hồi đất “*trong trường hợp thật cần thiết*” và phải đáp ứng 01 trong 02 điều kiện: (i) Thu hồi đất để thực hiện dự án sử dụng vốn đầu tư công; (ii) Thu hồi đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) chỉ không áp dụng đối với trường hợp thuộc **khoản 4** Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) là “4. Dự án không sử dụng vốn đầu tư công thuộc đối tượng ưu đãi đầu tư đặc biệt”.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét khôi phục lại khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), nhưng phải loại trừ các trường hợp “*xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo; chợ*”, hoặc “*dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn*”, hoặc “*nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*” mà không “*sử dụng vốn đầu tư công*” hoặc không “*thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*” thì không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **Điều 68** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

(1) Đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm c khoản 3** Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về các trường hợp cấp tính thu hồi đất, theo đó đề nghị bổ cụm từ “*xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo; chợ*”, như sau:

“c) Xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; ~~xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo~~; khu văn hoá, thể thao, vui chơi giải trí phục công cộng; ~~chợ~~; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng”.

(2) Đề nghị xây dựng hoàn thiện **điểm a khoản 5** Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) như sau:

“a) Dự án để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường...”.

(3) Đề nghị **giữ nguyên** **khoản 8** Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) như sau: “8. Việc **thu hồi đất** theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều này phải đáp ứng một trong các điều kiện sau: a) Sử dụng **vốn đầu tư công**; b) Thuộc trường hợp **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất”.

Việc giữ lại quy định này là **rất cần thiết** để thực hiện Nhà nước thu hồi đất các dự án “*khu đô thị, khu nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; xây dựng công trình khu văn*

hoá, thể thao, vui chơi giải trí phục công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hoả táng **sử dụng vốn đầu tư công**, hoặc thuộc trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**”.

5/- Đề nghị xác định chính sách tái định cư “đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống tốt hơn nơi ở cũ” và bổ sung chính sách hỗ trợ “giải quyết chỗ ở tạm thời” đối với trường hợp được “tái định cư tại chỗ”:

5.1)- Nhận xét về các chính sách và quy định pháp luật về tái định cư trong 10 năm qua:

a. Các chính sách và quy định pháp luật về tái định cư trong 19 năm qua:

(1) 19 năm trước đây, khoản 3 Điều 42 Luật Đất đai 2003 đã quy định: “**Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**”.

(2) Điều 74 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất đai khi Nhà nước thu hồi đất **không quy định nguyên tắc** tương tự như Điều 42 Luật Đất đai 2003, nhưng tại khoản 2 Điều 85 Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể: “2. **Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền**”.

(3) Mục 2.3 Phần IV Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 chỉ đạo án “Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hoà lợi ích của Nhà nước, **người có đất bị thu hồi** và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật; có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**”.

(4) Khoản 2 Điều 79 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất **phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**”.

(5) Khoản 3 Điều 97 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “3. Người có đất bị thu hồi **được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng**” và tại khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai 2013 cũng quy định trường hợp được bố trí “**tái định cư tại chỗ**” nhưng **đều chưa quy định chính sách hỗ trợ “giải quyết chỗ ở tạm thời” nên không đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn và không thống nhất, đồng bộ** với khoản 3 Điều 116 Luật Nhà ở 2014 quy định “b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu **tái định cư tại chỗ** thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ (...); 3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo **chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền** để người được tái định cư tự lo **chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại**”.

b. Nhận xét:

(1) 19 năm trước đây tuy điều kiện đất nước ta còn nhiều khó khăn nhưng Luật Đất đai 2003 đã quy định “**khu tái định cư phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**”.

Nay, tại thời điểm năm 2022, thế và lực của nước đã phát triển khác hẳn, chưa bao giờ có được cơ đồ như ngày nay và Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII đã xác định các mục tiêu phấn đấu đến năm 2045, trong đó có mục tiêu đến năm 2030 nước ta trở thành nước có công nghiệp tương đối hiện đại, có thu nhập khá.

Do vậy, cần mạnh dạn xác định mục tiêu giải quyết tái định cư cho người có đất ở bị thu hồi **“phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống tốt hơn nơi ở cũ” (bỏ chữ “bằng”)**.

(2) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 chỉ đạo **“có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”**, nên Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) hoàn toàn có thể quy định: **“việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống tốt hơn nơi ở cũ”** để thể hiện **ý chí của Nhà nước thực hiện mục tiêu giải quyết tái định cư ở mức cao nhất của Nghị quyết số 18-NQ/TW là “phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”**.

(3) Người dân có đất bị thu hồi, nhất là trường hợp **bi thu hồi đất ở rất thiết thòi do phải di chuyển chỗ ở, thay đổi, xáo trộn môi trường sống, sản xuất, canh tác, làm việc, học hành, chăm sóc y tế... nên cần được giải quyết nơi ở mới phải tốt hơn nơi ở cũ**.

Nếu quy định **“phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống tốt hơn nơi ở cũ”** thì đây sẽ là bước **“đột phá”** của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lần này.

(4) Khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có các trường hợp **chỉnh trang khu đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, di dời nhà trên và ven kênh rạch đều phải giải quyết nhu cầu được “tái định cư tại chỗ”** cho người có đất ở bị thu hồi, nên rất cần thiết **bổ sung** quy định về **“giải quyết chỗ ở tạm thời”** để **đảm bảo sự thống nhất** với pháp luật về nhà ở.

5.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện khoản 2 Điều 79 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống ~~bằng hoặc~~ tốt hơn nơi ở cũ”.

(2) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện khoản 3 Điều 97 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“3. Người có đất bị thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Trong thời gian chờ được tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư thỏa thuận giải quyết chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở”.

6/- Đề nghị Điều 211 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) **chỉ quy định** việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc các dự án kinh doanh bất động sản **“theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”**:

6.1)- Cần có lộ trình để thể chế hóa việc giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua sàn giao dịch theo định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW:

Hiệp hội nghiên cứu, quán triệt Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng định hướng nhiệm vụ, giải pháp để phát triển thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất đảm bảo tính **công khai, minh bạch**, tại điểm 2.4 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW chủ trương: **“Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm...”**.

Hiệp hội nhận thấy, cần có **lộ trình** để thể chế hóa việc giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất **thông qua sàn giao dịch** để thực hiện định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW đảm bảo **phù hợp** với **thực tiễn** và **nhu cầu** của **bên bán** (trong đó có chủ đầu tư dự án bất động sản) và **bên mua** (chủ yếu là khách hàng cá nhân và nhà đầu tư).

6.2)- Quy định pháp luật về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, công trình xây dựng, nhà ở gắn liền với đất:

(1) Khoản 5 Điều 211 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “5. Việc **chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất** đối với các dự án kinh doanh bất động sản **thông qua sàn giao dịch bất động sản** theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

(2) Khoản 1 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về nguyên tắc “**áp dụng pháp luật**” quy định: “1. **Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật này và các luật khác có liên quan. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Luật này với các luật khác (...) thì thực hiện theo Luật Đất đai...**”.

(3) Điều 14 Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có nội dung như sau:

“Điều 14. Bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

*Bổ sung quy định chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng **thông qua sàn giao dịch bất động sản**”.*

(4) Điều 91 Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có nội dung như sau:

“Điều 91. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Bổ sung quy định về nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo hướng quy định các loại bất động sản phải giao dịch qua sàn....”.

(5) Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định “**quyền của doanh nghiệp**”, trong đó có quyền “**tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh...**”; quyền “**tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng**”.

(6) Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản 2006 quy định:

“Điều 59. Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. **Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản** theo quy định của Luật này; 2. Nhà nước **khuyến khích** tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản **thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản** để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên”.

(7) Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã “**bãi bỏ**” quy định khi **bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua** bất động sản “**phải thông qua sàn giao dịch bất động sản**”.

Hiệp hội nhận thấy, yêu cầu “**bắt buộc giao dịch bất động sản qua các sàn giao dịch**” trước đây đã được quy định tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Nhưng do quy định này không đồng bộ, không thống nhất, không phù hợp với hệ thống pháp luật và nhất là đã sinh ra “**đặc quyền, đặc lợi**” cho các “**sàn giao dịch**” và **không công bằng, không đảm bảo “quyền tự chủ kinh doanh**” của các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nên Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung

ương Đảng khoá XI đã **không chỉ đạo** nội dung này, nên **Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã bãi bỏ quy định “bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch”**.

6.3)- Nhận xét sơ bộ về hoạt động giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong 16 năm gần đây và tham khảo kinh nghiệm quốc tế:

Hiệp hội nhận thấy, các nước không quy định bắt buộc giao dịch bất động sản phải qua sàn giao dịch, nhưng tại các nước công nghiệp phát triển mà xã hội và nền kinh tế có tính chuyên môn hoá rất cao, phân công xã hội rất cao nên tuyệt đại đa số giao dịch bất động sản đều được thực hiện thông qua “Văn phòng môi giới” một cách tự nguyện và theo nhu cầu của người dân, doanh nghiệp. Đồng thời, người làm “môi giới bất động sản” phải được đào tạo và phải có chứng chỉ hành nghề, có mã số cá nhân môi giới, điển hình là tại Hoa Kỳ thì có đến 99% giao dịch nhà đất được người mua tự nguyện lựa chọn giao dịch thông qua “Văn phòng môi giới” với nhân viên môi giới có giấy phép hành nghề môi giới bất động sản (gọi là “Real estate Agent” hoặc cấp cao hơn là “Real estate Broker”). Nhân viên môi giới được mở “Văn phòng môi giới” nhưng không gọi là “sàn giao dịch bất động sản”.

Trong lúc, thực tiễn của nước ta tuy đã có hơn 300.000 người môi giới, nhưng chỉ có khoảng 30.000 người môi giới có chứng chỉ hành nghề và đã được đào tạo (chỉ chiếm khoảng 10%) với khoảng 2.000 văn phòng môi giới, sàn giao dịch bất động sản, nên phần lớn người môi giới đang hoạt động tự do kiểu “cò đất cò nhà”.

Hiện nay, các sàn giao dịch của các doanh nghiệp bất động sản có uy tín thương hiệu chưa nhiều.

Chính vì thiếu lực lượng môi giới bất động sản chuyên nghiệp có chứng chỉ hành nghề, có “mã số người môi giới” nên trong thời gian qua, giới “đầu nậu, cò đất cò nhà, doanh nghiệp bất lương” đã gây ra tình trạng thổi giá, đẩy giá, giao dịch “ảo”, tạo “khan hiếm giả tạo”, gây ra các cơn “sốt ảo giá đất, giá nhà” trên thị trường bất động sản.

“Sàn giao dịch bất động sản và hoạt động môi giới bất động sản” có vị trí quan trọng và rất cần thiết trong thị trường bất động sản, giữ vai trò “cầu nối” để kết nối “cung - cầu”, kết nối “bên bán - bên mua; bên mua - bên bán; bên cho thuê - bên thuê” giúp bên mua tìm kiếm được sản phẩm nhà đất phù hợp hoặc giúp bên bán tiêu thụ sản phẩm.

“Sàn giao dịch” về bản chất chỉ là “đơn vị làm dịch vụ” phục vụ cho bên bán, hoặc phục vụ cho bên mua, hoặc phục vụ cả bên bán và bên mua nhà đất và được trả tiền công là “phí dịch vụ” và do hoạt động “môi giới, sàn giao dịch bất động sản” là hoạt động “dịch vụ” nên trường hợp cá nhân “có nhu cầu” tìm kiếm, mua nhà đất thì có thể thuê “môi giới” hoặc giao dịch qua “sàn giao dịch bất động sản”; hoặc chủ đầu tư dự án bất động sản nếu “có nhu cầu” thì có thể thuê “môi giới” hoặc “sàn giao dịch bất động sản” để bán sản phẩm của mình theo nguyên tắc “tự nguyện, bình đẳng, tự thỏa thuận” và trả phí dịch vụ. Đồng thời, bản thân “người môi giới, sàn giao dịch” cũng phải tự chứng minh năng lực và uy tín để được người mua bán nhà, chủ đầu tư lựa chọn “thuê” thực hiện dịch vụ môi giới, giao dịch nhà đất.

Trên thực tế, các sàn giao dịch bất động sản hoạt động rất “điều hiu” trong các năm gần đây và nhiều sàn giao dịch đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động, nên việc đề xuất quy định “bắt buộc giao dịch bất động sản phải qua sàn giao dịch” sẽ là “phao cứu sinh”, tạo lại lợi thế và “đặc quyền, đặc lợi” cho lực lượng môi giới, sàn giao dịch.

Vấn đề mấu chốt cần đặt ra là trả lại đúng vai trò, vị trí của hoạt động môi giới, sàn giao dịch trong thị trường bất động sản, đó là vai trò “cầu nối” kết nối bên bán với bên mua, giữ vai trò cung ứng dịch vụ bán hàng cho bên bán (là chủ đầu tư dự án hoặc chủ sở hữu bất động sản) hoặc cung ứng dịch vụ mua bất động sản cho bên mua.

Nếu quy định “**bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch**” thì “**sàn giao dịch**” từ “**thân phận**” của một người “**làm thuê**”, chỉ chuyên “**cung cấp dịch vụ**” cho bên bán và bên mua nhà đất thì “**sàn giao dịch**” sẽ trở thành “**Ông vua**” của thị trường bất động sản do “**sàn giao dịch**” được **trao cho các quyền và lợi thế có tính “đặc quyền, đặc lợi”**.

6.4)- Một số “bắt cập” khi quy định các giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải qua sàn giao dịch bất động sản:

a. Quy định “bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch” sẽ tạo “đặc quyền” cho các sàn giao dịch bất động sản:

Quy định giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất **phải thông qua sàn giao dịch bất động sản là không hợp lý**, bởi lẽ “**sàn giao dịch**” **không góp một đồng vốn** nào với chủ đầu tư để bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoặc đầu tư xây dựng các công trình trong dự án, nhưng lại **được “đặc quyền” bán sản phẩm của dự án.**

Trong lúc, doanh nghiệp chủ đầu tư dự án lại bị “**tước bỏ**” quyền tự chủ kinh doanh, tự do kinh doanh đã được quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020. Hơn nữa, “**sàn giao dịch**” **cũng là doanh nghiệp như doanh nghiệp chủ đầu tư dự án**, nên hai bên phải “ **bình đẳng**” với nhau.

b. Quy định “bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch” sẽ tạo “đặc lợi” cho các sàn giao dịch bất động sản:

Quy định giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất **phải thông qua sàn giao dịch là không hợp lý** vì dẫn đến việc “**sàn giao dịch**” được “**đặc lợi**” khi được hưởng **phí dịch vụ bán hàng** tối thiểu là **2%** trên doanh số bán hàng, thậm chí có không ít trường hợp “**phí môi giới**” này **cao hơn rất nhiều (có thể đến 7-8% hoặc cao hơn)**, mà **tổng giá trị** của thị trường bất động sản **lên đến hàng triệu tỷ đồng**, chỉ tính mức **phí dịch vụ môi giới** tối thiểu là **2%** thì **tổng chi phí môi giới có thể lên đến hàng ngàn tỷ đồng** mỗi năm.

c. “Sàn giao dịch” còn có thể “vô tình (!)” chiếm dụng tiền thanh toán bán hàng của chủ đầu tư:

Bởi lẽ, sàn giao dịch thường định kỳ mới chuyển tiền thanh toán của khách hàng cho chủ đầu tư dự án sau một thời gian nhất định.

d. “Sàn giao dịch” còn nắm giữ được toàn bộ “thông tin khách hàng”:

Bởi lẽ, nhờ “**đặc quyền**” tiếp cận khách hàng nên sàn giao dịch còn **nắm giữ được toàn bộ “thông tin khách hàng”**, mà đây là một cơ sở dữ liệu rất quan trọng để khảo sát, đánh giá và ra quyết định đầu tư kinh doanh mà chủ đầu tư dự án **không còn tiếp cận được**, mà trong nền kinh tế thị trường (bao gồm thị trường bất động sản) có một nguyên lý là “**Ái nắm được thông tin về nhu cầu, thị hiếu, xu hướng của thị trường thì người đó là vua**”.

Người sản xuất hàng hóa, chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại mà **không nắm được khâu bán hàng, phân phối hàng hoá, sản phẩm** ra thị trường thì **luôn luôn chịu thua thiệt do không nắm được nhu cầu, thị hiếu, xu hướng** của thị trường, nên người sản xuất cũng **không thể sản xuất sản phẩm phù hợp** với thị trường, **không thể tham gia chế biến sâu** trong chuỗi cung ứng, ví dụ: *Nước ta đứng nhất nhì thế giới về sản xuất cà phê hạt, nhưng chỉ chiếm khoảng 2-3% lợi nhuận của chuỗi cung ứng cà phê toàn cầu.*

Do vậy, khi “**cắt đứt**” khâu bán hàng ra khỏi chủ đầu tư dự án bất động sản thì **chủ đầu tư dự án bị “tách” khỏi thị trường bất động sản** và gần như **bị lệ thuộc** hoàn toàn, trở thành người “**làm thuê trở lại**” cho “**Ông môi giới**” và “**sàn giao dịch bất động sản**” và chủ đầu tư cũng **không thể làm tốt công tác hậu mãi, chăm sóc khách hàng.**

e. Quy định giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải thông qua sàn giao dịch mà nếu được thông qua có thể chỉ làm lợi cho “một nhóm doanh nghiệp”:

Hiệp hội nhận thấy, quy định giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải thông qua sàn giao dịch mà nếu được thông qua sẽ có dấu hiệu của “lợi ích nhóm”, đó là “nhóm các sàn giao dịch bất động sản” dẫn đến hệ quả là môi trường đầu tư kinh doanh không công bằng, không bình đẳng giữa các doanh nghiệp, không có lợi cho người tiêu dùng và không phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/CP về xây dựng thị trường bất động sản bảo đảm công khai, minh bạch.

6.5)- Đề nghị Điều 211 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ quy định việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc các dự án kinh doanh bất động sản “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”:

Luật Đất đai không cần thiết quy định phương thức giao dịch quyền sử dụng đất phải thông qua hoặc không phải thông qua sàn giao dịch, mà chỉ cần quy định việc giao dịch quyền sử dụng đất “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản” là đủ.

6.6)- Kiến nghị:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 5 Điều 211 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không cần thiết quy định “việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản” phải “thông qua sàn giao dịch bất động sản”, bởi lẽ Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) cũng chưa xác định nội hàm của quy định này. Đồng thời, đề nhất quán với nguyên tắc về “áp dụng pháp luật” quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì cần quy định tương tự “việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản” phải “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản” là phù hợp với nguyên tắc pháp luật.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện **khoản 5 Điều 211** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“5. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản ~~thông qua sàn giao dịch bất động sản~~ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Bộ Công thương; Bộ Nội vụ;
Bộ Giao thông Vận tải;
Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn;
Ngân hàng Nhà nước; Tổng Cục Đất đai;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Đính kèm:

- Văn bản số 62/2022/CV-HoREA
ngày 01/08/2022;
- Văn bản số 63/2022/CV-HoREA
ngày 06/08/2022

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

