

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 71/2022/BC-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 09 năm 2022

“V/v 10 kiến nghị về sửa đổi, bổ sung một số quy định pháp luật để tháo gỡ “vướng mắc” cho các dự án đô thị, nhà ở thương mại”

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ đã tập trung nỗ lực để thực hiện chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng yêu cầu “**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**”, trong đó có Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu thầu...

Hiệp hội xin được báo cáo **10 kiến nghị** về sửa đổi, bổ sung một số quy định pháp luật để tháo gỡ “**vướng mắc**” cho các dự án đô thị, nhà ở thương mại, như sau:

1/- Đề nghị thực hiện phổ biến phương thức đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư:

(1) Đề nghị xây dựng hoàn thiện **Điều 65, Điều 66** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) theo hướng **thực hiện phổ biến** phương thức **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm tính **công khai, minh bạch** để các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài được **tiếp cận nguồn lực đất đai công bằng**, đồng thời phát huy cao nhất nguồn lực từ đất đai và **tăng nguồn thu ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng**.

(2) Trong 05-10 năm tới, bên cạnh việc **thực hiện phổ biến** phương thức **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thì **vẫn cần thiết cho phép tổ chức kinh tế tự thỏa thuận với người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại** theo định hướng tại **điểm 2.3 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng: “**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**” do nguồn lực **hạn chế** của **ngân sách nhà nước và năng lực của “tổ chức phát triển quỹ đất” cấp tỉnh có hạn** nên chưa thể có khả năng chuẩn bị đủ quỹ đất để phục vụ đầu tư thông qua phương thức **đấu thầu** dự án, **đấu giá** quyền sử dụng đất.

(3) Đối với phương thức **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, ngoài trường hợp **đấu thầu “khu đất chưa giải phóng mặt bằng”** theo **Điều 65** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì đề nghị **bổ sung đấu thầu** đối với 02 trường hợp: (i) **Khu đất chưa giải phóng mặt bằng có các phần diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ**; (ii) **Khu đất đã giải phóng mặt bằng do Nhà nước quản lý (100% là đất công)**, như 04 lô đất 3.5; 3.6; 3.9; 3.12 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã có quy hoạch 1/500 vẫn 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.

(4) Đề nghị **không giới hạn quy mô diện tích** khu đất (*từ 20 hoặc 50 héc-ta trở lên*) thì mới thực hiện **đấu thầu** và **bổ sung tiêu chí** khu đất thực hiện **đấu thầu, đấu giá**

phải có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc **1/2000** và giao thẩm quyền cho cấp tỉnh quyết định lựa chọn thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất phù hợp với từng khu đất và thực tiễn của địa phương.

(5) Hiệp hội nhận thấy **điểm c khoản 3 Điều 66** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản” là **đúng** nhưng **chưa đủ**, mà **cần bổ sung** quy định “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” vào **điểm c khoản 3 Điều 66** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do **Luật Đất đai là luật gốc, luật nội dung**, như sau:

“c) 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 và tuân thủ điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản”.

Đồng thời, để đảm bảo tính **đồng bộ, thống nhất** Hiệp hội sửa đổi, bổ sung **điểm đ (mới) khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016** để quy định tương tự, như sau:

“đ) 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/- Đề nghị 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”:

Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) **không còn cho phép** 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” nên **không phù hợp** 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**”, để **đảm bảo quyền được tiếp cận công bằng nguồn lực đất đai của tổ chức kinh tế** theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng **không kế thừa** quy định tại Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 **đã cho phép** 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**”, nhà ở xã hội.

Việc tiếp tục duy trì 02 kênh tạo lập quỹ đất là rất cần thiết và phù hợp với **khả năng ngân sách nhà nước có hạn** hiện nay, nên không thể đủ sức để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị quỹ đất phục vụ nhu cầu đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh của toàn bộ nền kinh tế, như sau: (i) 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; (ii) 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 đầu tư, trong đó có dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội**.

Đồng thời, cần bổ sung **quy định chặt chẽ** cơ chế **xác định nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước của chủ đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại theo **nguyên tắc “Nhà nước điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất**

mang lại” (quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013), để không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

3/- Đề nghị tiếp tục sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 bổ sung thêm trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhà ở” thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

Kính mong Ủy ban Thường vụ Quốc hội quan tâm xem xét đề nghị tiếp tục sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật*) để bổ sung thêm trường hợp **nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhà ở”** thì **được công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại và phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, **nghĩa vụ tài chính với Nhà nước** theo quy định của pháp luật về đất đai như **Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ** trước đây, để **đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ** với khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 **Luật Đất đai 2013** và khoản 4 Điều 29 **Luật Đầu tư 2020**.

4/- Đề nghị không bắt buộc mà chỉ nên khuyến khích giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua sàn giao dịch bất động sản và Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) chỉ cần thiết quy định “**giao dịch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản**”:

4.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 5 Điều 214 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”.

- Điều 60 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) quy định: “**Điều 60. Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản PA1: 1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất** đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản **phải thực hiện thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản; PA2: 1. Các bất động sản** đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật này mà **chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất** thì **phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản; 2. Nhà nước khuyến khích** tổ chức, cá nhân mua, bán, cho thuê nhà ở, các công trình xây dựng không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên”.

- 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”.

- 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”**.

- Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định **“quyền của doanh nghiệp”**, trong đó quy định doanh nghiệp 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”**.

4.2)- Nhận xét:

(1) 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”**.

(2) 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”**.

(3) Thực tiễn của nước ta cho thấy, 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 **thối 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 **hiều 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***”, **tao 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”**.

(4) 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 “***trước 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.

(5) 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.

(6) “***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.

(7) “***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 **“Ai 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.

(8) 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**.

(9) Do khoản 5 Điều 214 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”, nên Điều 60 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) đã đưa nội dung **“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”** vào Điều 60 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*).

(10) Căn cứ nguyên tắc **“áp dụng pháp luật”** tại Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì nội hàm của quy định giao dịch quyền sử dụng đất **“thông qua hoặc không thông qua sàn giao dịch bất động sản”** **thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản**, không cần thiết quy định tại Điều 211 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

4.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **hoàn thiện 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~~ thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

5/- Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương chấp thuận ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề xuất **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để tính tiền sử dụng đất tất cả các dự án nhà ở thương mại:

Hiệp hội đề nghị chấp thuận ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề xuất **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để tính tiền sử dụng đất tất

cả các dự án nhà ở thương mại, kể cả dự án sử dụng đất có giá trị trên 30 tỷ đồng, bởi lẽ “bảng giá đất” theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chắc chắn sẽ phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

Hiệp hội đề nghị **giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** quy định “**hệ số điều chỉnh giá đất**” áp dụng để tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại phù hợp với từng loại dự án và từng vị trí của dự án (*Ghi chú: Sẽ có 03 loại “hệ số điều chỉnh giá đất” như sau: (i) “Hệ số điều chỉnh giá đất” (k1) ban hành ngày 01 tháng 01 hàng năm để điều chỉnh “bảng giá đất”; (ii) “Hệ số điều chỉnh giá đất” (k2) để tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất; (iii) “Hệ số điều chỉnh giá đất” (k3) để tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại.*)

Cách làm này **rất minh bạch, rút ngắn được thời gian** làm thủ tục hành chính từ **3-5 năm xuống** chỉ còn khoảng **15 ngày**, vừa giúp cho **cán bộ công chức không bị “rủi ro” pháp lý** trong thi hành công vụ, vừa giúp **nhà đầu tư tiên lượng được nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước.

6/- Đề nghị thực hiện cơ chế hoán đổi các diện tích “đất công” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại:

Đề nghị thực hiện cơ chế **hoán đổi các diện tích “đất công” nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở thương mại theo phương thức **chủ đầu tư giao lại cho Nhà nước khoảng 25-30% diện tích đất ở** của dự án (*hoặc tỷ lệ % khác do Nhà nước quy định*) để Nhà nước sử dụng cho các mục đích an sinh xã hội, hoặc đấu giá đất để bổ sung ngân sách địa phương, như thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện từ hơn **15 năm** trước đây.

Cách làm này **rất minh bạch, bổ sung thêm nguồn thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là đất đai, rút ngắn được thời gian** làm thủ tục “*định giá đất cụ thể*”, vừa giúp cho **cán bộ công chức không bị “rủi ro” pháp lý** trong thi hành công vụ, vừa giúp **nhà đầu tư tiên lượng được nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước và **sớm triển khai thực hiện** được dự án.

7/- Đề nghị rất cần thiết giữ nguyên 02 điều kiện thu hồi đất tại khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (theo bản công bố ngày 30/07/2022):

Hiện nay, bản cập nhật mới nhất Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đã bỏ **02 điều kiện thu hồi đất** là để thực hiện dự án “*a) Sử dụng vốn đầu tư công*”; hoặc “*b) Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*” tại khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) (*theo bản công bố ngày 30/07/2022*), mà đây là **02 điều kiện rất cần thiết** cần phải được quy định để phòng ngừa việc thu hồi đất tràn lan, nên Hiệp hội đề nghị **giữ nguyên 02 điều kiện thu hồi đất tại khoản 8 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản công bố ngày 30/07/2022)**, nay là **Điều 70**, 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”.

8/- Đề nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương sớm xem xét “có kết luận dứt điểm” các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc “đất công”:

Đề nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương sớm xem xét “*có kết luận dứt điểm*” các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc “*đất công*” hoặc do **cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước**, hoặc do **di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm đã bị dừng triển khai** từ năm 2017 đến nay do **phải thực hiện công tác rà soát pháp lý**, trong đó thành phố Hồ Chí Minh có **64 dự án**, theo hướng thực

hiện chủ trương “*thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực*” và các doanh nghiệp có liên quan phải nộp nghĩa vụ tài chính, kể cả nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, để cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện góp phần phát triển kinh tế và tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại và sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản.

9/- Đề nghị cho phép doanh nghiệp được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

- Điểm c khoản 1 Điều 218 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “*c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt*” chỉ quy định 01 trường hợp dự án “*đã có Giấy chứng nhận*”.

- Khoản 2 Điều 44 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định: “*2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng*” chỉ quy định 01 trường hợp dự án “*đã có quyết định giao đất, cho thuê đất*”.

- Điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng đã cho phép doanh nghiệp được “*chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” quy định cả 02 trường hợp dự án “*đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất*”.

Nghiên cứu các quy định trên đây, Hiệp hội nhận thấy quy định cơ chế xử lý cho phép doanh nghiệp được “*chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” theo Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV là **hợp lý nhất**.

Đối với dự án “*đã có quyết định giao đất, cho thuê đất*” thì trong thực tế lại phát sinh 02 trường hợp cần phải xử lý là: (i) Dự án **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước**; (ii) Dự án **chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện các dự thảo Luật, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện điểm c khoản 1 Điều 218 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“*c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt*”.

(2) Hiệp hội đề nghị xây dựng hoàn thiện khoản 2 và khoản 3 Điều 44 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

“*2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; 3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp có chức năng, ngành nghề kinh doanh phù hợp, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến*”

độ, nội dung dự án. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này”.

10/- Đề nghị cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án nếu có nhu cầu:

Hiện nay, các địa phương **“không dám”** cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị **được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh** trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án như **công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề** dù chủ đầu tư có nhu cầu, nên các phân diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ lợi ích công cộng **bị bỏ hoang, gây bức xúc** cho người dân, còn chủ đầu tư thì **không thể thực hiện được cam kết** với khách hàng về việc đầu tư xây dựng, đưa vào sử dụng các công trình này **để phục vụ cư dân của dự án và người dân trong khu vực.**

Hiệp hội đề nghị cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị **được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh** trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án nếu có nhu cầu như **công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề...** để **đảm bảo quyền tự chủ kinh doanh** của doanh nghiệp, bởi lẽ chủ đầu tư **đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất** và bỏ vốn **đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng** của dự án, nên việc cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án nếu có nhu cầu **là hợp tình hợp lý và phù hợp** với điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 quy định việc thẩm định **“sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị”** và **phù hợp** với Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định về **“quyền của doanh nghiệp”**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Viện nghiên cứu lập pháp Quốc hội;
- 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