

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

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

Số: 72/2022/CV- HoREA

“V/v Đề nghị cho phép nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội”

**Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Chính phủ vừa kính gửi Quốc hội “Tờ trình Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” số 307/TTr-CP ngày 07/09/2022 (sau đây xin gọi là “Tờ trình”), trong đó có xin ý kiến Quốc hội về 05 vấn đề, trong đó có cơ chế tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại tại Mục 4 Phần VII “Tờ trình”.

Hiệp hội đã nghiên cứu và xin đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội xem xét bổ sung vào khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tiếp tục quy định cơ chế tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, như sau:

**1/- Vấn đề xin ý kiến Quốc hội trong “Tờ trình”:**

**1.1)- Mục 4 Phần VII “Tờ trình”:**

**“4. Về cơ chế tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại**

Quá trình thảo luận còn có các ý kiến khác nhau:

- Loại ý kiến thứ nhất: đa số ý kiến **thống nhất** như dự thảo Luật, không quy định nhà đầu tư được thỏa thuận và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại nhằm thể chế hoá Nghị quyết số 18-NQ-TW “thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất (Ghi chú: Thiếu chữ “**không**”) thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch”.

- Loại ý kiến thứ hai: có ý kiến đề nghị cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án (bao gồm cả dự án đô thị, nhà ở thương mại) nhằm thể chế hoá Nghị quyết số 18-NQ-TW “thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại” .

**1.2)- Nội dung khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):**

**“Điều 68. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**

**1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 69 và Điều 70 của Luật này mà không thuộc trường hợp dự án**

**đô thị, nhà ở thương mại** và là 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** là người đang sử dụng đất hoặc là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, **nhận góp vốn** bằng quyền sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) **đã thay đổi 180°** so với khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 2013.

2/- Nghị quyết số 18-NQ/TW đã chủ trương thực hiện 02 phương thức tạo lập quỹ đất để lựa chọn nhà đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại, một là “**thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**”; hai là “**thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại**” là **phù hợp với tình hình thực tiễn** hiện nay:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 18-NQ/TW đã chỉ đạo **rất đúng, rất trúng, rất phù hợp** với tình hình **thực tiễn hiện nay**, bởi các lẽ sau đây:

(1) **Tất cả nhà đầu tư** trong nước và nhà đầu tư nước ngoài **đều rất mong muốn** được tiếp cận nguồn lực đất đai thông qua **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, bởi lẽ trong 20 năm gần đây thì nhà đầu tư **ngày càng khó thương lượng** với người dân để **nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nhất là đối với các **phần diện tích đất còn lại cuối cùng** trong khu vực dự án do các thửa đất này **thường thuộc** về giới “**đầu nậu**”, giới “**đầu cơ**” đất đai (**đứng đằng sau người sử dụng đất**), ví dụ: (i) Một dự án bất động sản cao cấp hơn 7 héc-ta tại quận 2 (nay thuộc thành phố Thủ Đức) chỉ “**vướng**” 2% diện tích đất do “**chủ đất**” gây khó mà mãi sau 9 năm mới bồi thường được với giá “**khủng**” nên dự án đã bị “**đứng hình**” 9 năm; (ii) Hoặc Dự án Khu đô thị mới Bình Trưng Đông - Cát Lái quy mô 254 héc-ta do Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Phú Nhuận làm “**chủ đầu tư chính**” với 14 “**chủ đầu tư dự án thành phần**” chỉ vì **không bồi thường được** cho chủ một số thửa đất trong dự án mà bị “**đứng hình**” 20 năm qua dẫn đến 14 doanh nghiệp chủ đầu tư và hàng trăm khách hàng góp vốn vẫn còn bị “**mắc kẹt**” 20 năm qua.

Nếu thực hiện **chủ yếu** phương thức **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thì còn **xây dựng** được môi trường **đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh** và **nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia**.

(2) Nghị quyết số 18-NQ/TW chủ trương “**Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**” là **định hướng lâu dài rất đúng đắn** kể từ thời điểm Luật Đất đai (mới) có hiệu lực nên **cần phải có lộ trình** để “**Tổ chức phát triển quỹ đất**” trong đó có “**Trung tâm phát triển quỹ đất**” cấp tỉnh hiện nay **dần có đủ năng lực hoạt động** và từng bước tích lũy được **nguồn lực tài chính** để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, **theo giá thị trường** và **tái định cư thật thỏa đáng** cho người dân có đất bị thu hồi.

Sau đó, Nhà nước sử dụng **một phần quỹ đất** này để thực hiện các công trình công cộng như đường giao thông, xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị phục vụ lợi ích công cộng; **một phần quỹ đất** phục vụ tái định cư tại chỗ cho người dân có đất bị thu hồi; **phần quỹ đất còn lại** đưa ra **đấu giá** quyền sử dụng đất hoặc **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư dự án sản xuất kinh doanh là **rất thỏa đáng, đảm bảo được “hài hòa lợi ích”** giữa người dân, nhà đầu tư và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng.

Như vậy, “*toàn bộ chênh lệch địa tô*” được thu về ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng nên để được người dân đồng tình, đồng thuận vì “*toàn bộ chênh lệch địa tô*” này không chỉ “*roi*” vào túi tư nhân.

Đây là cách làm tốt nhất để vừa tạo được sự đồng thuận của người dân có đất bị thu hồi, vừa tạo được các quỹ đất phục vụ đầu tư.

(3) Nhưng “*bất cập*” của khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) là không sát với thực tiễn, bởi lẽ nguồn lực ngân sách của địa phương có hạn, thu không đủ chinêntrong nhiều năm qua, Nhà nước không thể giải phóng mặt bằng để tạo lập đủ quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, thể hiện rất rõ là trong nhiều năm qua chỉ có rất ít khu đất được Nhà nước đưa ra đấu giá, đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy, việc mở rộng thêm “*diện thu hồi đất*” phải phù hợp với khả năng nguồn lực ngân sách nhà nước, nên 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”. Nhưng 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.

Trong thực tế hiện nay 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.

Nếu thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì **chỉ còn 01 kênh phân bổ đất đai để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại** thông qua 01 phương thức duy nhất là “*đất Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất*” để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất nên bất khả thi, không đáp ứng được nhu cầu đầu tư và chưa 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 không còn cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại và “bỏ quên” cả dự án nhà ở xã hội như đã quy định tại Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013, nên cần tiếp tục cho phép thực hiện để xã hội hoá, khuyến khích nhà đầu tư tư nhân “*mua đất*” để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

(5) Do thiếu quỹ đất của Nhà nước phục vụ đầu tư nên Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai 2013 đã cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, đồng thời để quản lý chặt chẽ đất nông nghiệp nên khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 quy định phải “*có văn bản của cơ quan nhà*

*nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư”.*

Các quy định trên đây của Luật Đất đai 2013 là rất hợp lý, phù hợp với thực tiễn cần được tiếp tục quy định trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và theo đúng chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

(6) Vấn đề tồn tại cần được xử lý là việc cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì làm thế nào để chống thất thu ngân sách nhà nước, chống thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, như nhận định của một số tổ chức quốc tế thì có khoảng 90% trong tổng số khoảng 12.000 người giàu Việt Nam có từ 1 triệu USD trở lên, hoặc có khoảng 99% trong tổng số khoảng hơn 100 người rất giàu Việt Nam có từ 30 triệu USD trở lên đều có hoạt động kinh doanh bất động sản.

Trong thực tiễn đã có xảy ra một số trường hợp thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai trong các năm qua do một số nguyên nhân mà trong đó có một nguyên nhân do “bất cập” của các quy định pháp luật đất đai về “tài chính đất đai”, trước hết là cơ chế “tính tiền sử dụng đất”, “tính tiền thuê đất và được trả tiền thuê đất 1 lần cho cả chu kỳ thuê 50 năm - 70 năm” đã chưa thực sự bảo đảm thực hiện được nguyên tắc “Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ người có đất thu hồi” quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013.

Hiệp hội nhận thấy, đây mới là vấn đề rất quan trọng cần được thảo luận thấu đáo để quy định “kín kẽ” trong Luật Đất đai (mới).

(7) Khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng nhằm lẫn khi sử dụng từ “chủ đầu tư” mà đúng ra phải sử dụng từ “nhà đầu tư”, bởi lẽ tại thời điểm này “nhà đầu tư” chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là “chủ đầu tư”.

Đồng thời, Mục 4 Phần VII “Tờ trình” đã ghi thiếu chữ “không” khi trích Nghị quyết số 18-NQ/TW có thể dẫn đến “nhầm lẫn” cho đại biểu Quốc hội khi nghiên cứu “Tờ trình”, như sau: “*thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch*”.

(8) Như vậy, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã cho phép thực hiện 02 phương thức tạo lập quỹ đất để lựa chọn nhà đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại nên cần phải được “thể chế hoá” đầy đủ trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Nhưng “bất cập” là hiện tại, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lại chỉ quy định 01 phương thức tạo lập quỹ đất là “Nhà nước thu hồi đất” và lựa chọn nhà đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại “*thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*”.

### 3/- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị thực hiện đúng và đầy đủ nội dung Nghị quyết số 18-NQ/TW đã chỉ đạo 02 phương thức tạo lập quỹ đất để lựa chọn nhà đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại, một là “*thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*”; hai là “*thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để*

**thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại” là phù hợp với tình hình thực tiễn hiện nay.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xây dựng **hoàn thiện khoản 1 Điều 68** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

**“Điều 68. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**

*1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 69 và Điều 70 của Luật này mà không thuộc trừ trường hợp dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 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 là người đang sử dụng đất hoặc là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Quốc hội;  
Các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính;  
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;  
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- 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