

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 81/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 05 năm 2023

“V/v Góp ý Điều 46 của Dự thảo
Luật Đất đai (sửa đổi)”

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội
- Bộ Tài nguyên Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đề nghị bổ sung quy định thông thoáng hơn về chuyển nhượng dự án, một phần dự án (M&A) bất động sản và đề nghị tiếp tục cho phép tổ chức kinh tế được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư với điều kiện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản. Sau khi nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trước hết, Hiệp hội đề nghị “**luật hoá**” đầy đủ Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó có nhiệm vụ, giải pháp sau đây: **“2.6. Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất. Đẩy mạnh thương mại hoá quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai”.**

1/- Một số quy định pháp luật có liên quan:

1.1)- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

“Điều 46. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật; e) Không vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm

nhưng đã được xử lý; 2. **Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án bất động sản:** a) **Có đủ các điều kiện** theo quy định tại khoản 1 Điều này; b) **Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính** liên quan đến đất đai của dự án gồm **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí** liên quan đến đất đai; c) **Các điều kiện khác** theo quy định của Luật Nhà ở, **Luật Kinh doanh bất động sản**; 3. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, **chuyển nhượng**, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho **quyền sử dụng đất**; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất **còn phải có đủ điều kiện** theo quy định tại các điều Điều 47, Điều 48 và Điều 49 của Luật này (...); 5. Trường hợp người sử dụng đất **được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính** hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì **phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền** **trừ** trường hợp nhận **thừa kế** quyền sử dụng đất; 6. **Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp** được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải thể hiện các nội dung sau: a) Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất; b) Kế hoạch sản xuất kinh doanh nông nghiệp; c) Vốn đầu tư; d) Thời hạn sử dụng đất mà tổ chức kinh tế đề nghị; đ) Tiến độ sử dụng đất. 7. Các trường hợp **không được nhận chuyển nhượng**, nhận tặng cho quyền sử dụng đất: a) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; b) **Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng** của cá nhân, **trừ** 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...”.

1.2)- Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi):

“Điều 41. Điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản: 1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư; đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt; b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đ) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản; e) Dự án còn trong thời hạn thực hiện; g) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng; 2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được phê

duyệt; 3. Doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu dự án, phần dự án chuyển nhượng có tài sản cố định của doanh nghiệp, tài sản công; 4. **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 của dự án gồm **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí** liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước thì **không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng; 5. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, việc **chuyển nhượng** toàn bộ hoặc một phần **dự án bất động sản còn phải đáp ứng các điều kiện khác** theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan”.

1.3)- Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):

- Khoản 4 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định quyền của **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại **“4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai”**.

1.4)- Luật Đất đai 2013:

- Khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 quy định **“1. Có văn bản chấp thuận 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”**.

- Điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định: **“b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh 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”**.

1.5)- Luật Kinh doanh bất động sản 2014:

Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về **“điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản”**, quy định: **“2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”**.

1.6)- Luật Nhà ở 2014:

Khoản 4 Điều 25 Luật Nhà ở 2014 quy định quyền của **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại **“4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”**.

1.7)- Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội khóa 14:

Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 **“về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng” cho phép “1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được thụ lý nhưng chưa được giải quyết hoặc đang được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền; không đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**.

2/- Rất cần thiết bổ sung trở lại quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản vào Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của pháp luật, tôn trọng “quyền” của doanh nghiệp và đáp ứng nhu cầu khách quan của thị trường bất động sản:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định “*đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án (M&A)*”, nhưng Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa quy định “*điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*” (M&A), nên chưa đồng bộ, chưa thống nhất với Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và khoản 4 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về “*điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*” đều quy định: “*chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*” là chưa thông thoáng như quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội về “*về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*”, chưa phân biệt 02 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoàn toàn khác nhau sau đây:

1. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức (không thuộc trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản). Trường hợp này quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước là đúng và rất cần thiết.

2. Nhưng, rất cần phân biệt với trường hợp chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản giữa các doanh nghiệp bất động sản, bởi lẽ tại thời điểm chủ đầu tư muốn chuyển nhượng thì dự án có thể vẫn đang triển khai thực hiện, chưa hoàn thành, hoặc chưa đủ điều kiện huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai hoặc chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng, thậm chí đang dừng triển khai thực hiện. Nên Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định việc chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư, giữa các doanh nghiệp bất động sản là đúng và rất cần thiết.

(3) Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 2 Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “*chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai*” rồi mới được huy động vốn, bán, chuyển nhượng sản phẩm trong dự án bất động sản, nhà ở là đúng và rất cần thiết.

Nhưng, Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bãi bỏ điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định “*Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh 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*” là không đúng và không phù hợp, không đáp ứng nhu cầu thực tiễn của thị trường bất động sản.

Do vậy, rất cần thiết bổ sung trở lại quy định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản vào Điều

46 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) và Khoản 4 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) và đáp ứng nhu cầu khách quan của thị trường bất động sản.

(4) Hiệp hội nhận thấy, Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) quy định không bắt buộc bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản phải có Giấy chứng nhận, nhưng vẫn quy định điều kiện phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với Nhà nước, mà việc doanh nghiệp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với Nhà nước thì chỉ 21 ngày sau là có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, nên quy định này không có nhiều ý nghĩa, chưa thật thông thoáng, cũng chưa “luật hoá” đầy đủ Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội.

(5) Đồng thời Hiệp hội nhận thấy, rất cần thiết phải “luật hoá” khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội cho phép “tổ chức tín dụng được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản” với điều kiện “có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Bởi lẽ, quy định này vừa phù hợp thực tiễn hoạt động chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản, nhà ở thương mại, vừa đã được chứng minh tính hiệu lực, hiệu quả và tính ổn định trong thực tiễn từ năm 2017 đến nay nên “cơ chế thí điểm” này đã được Quốc hội cho phép gia hạn thực hiện đến năm 2025. Hiệp hội nhận thấy, việc xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của các tổ chức tín dụng mà tài sản “đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” theo quy định của khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 trong thời gian qua rất suôn sẻ, đã chứng minh tính hiệu quả và tính ổn định của cơ chế, chính sách “thí điểm” này, nên rất cần thiết được “luật hóa” để áp dụng chung để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, công bằng.

Hiệp hội nhận thấy từ năm 2017 đến nay, việc thực hiện khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 chưa bảo đảm tính công bằng đối với tất cả các doanh nghiệp, bởi lẽ “chỉ có lợi” cho các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại trong xử lý nợ xấu có tài sản thế chấp là dự án bất động sản và “chỉ có lợi” cho các doanh nghiệp đã đã gây ra “khoản nợ xấu” này (*chỉ là thiếu số doanh nghiệp*) và đáng lưu ý là cơ chế, chính sách “thí điểm” về chuyển nhượng dự án cho “thiếu số” doanh nghiệp này, nhưng lại không cho phép áp dụng cho “đa số” doanh nghiệp bất động sản “khỏe mạnh”, bình thường khác (?!).

Việc “luật hoá” khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 còn nhằm mục đích bổ sung điều kiện cho phép “chủ đầu tư được chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản” với điều kiện “có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” thông thoáng hơn, thay vì chỉ quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 hiện nay.

Nên, chỉ cần bổ sung quy định “trường hợp bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính này”. vì về nguyên tắc thì mỗi dự án chỉ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 01 lần (*trừ trường hợp điều chỉnh dự án làm phát sinh nghĩa vụ tài chính*) nên không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

(6) Bên cạnh đó Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, điểm b khoản 2 Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) và khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa*

đổi) đã hạn chế “quyền tự do chuyển nhượng dự án, một phần dự án” của doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nên chưa đồng bộ, chưa thống nhất với Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2014, 2020 quy định “10 quyền” của doanh nghiệp, trong đó doanh nghiệp có “03 quyền” quan trọng sau đây:

1. “Quyền tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh; chủ động lựa chọn ngành nghề, địa bàn, hình thức kinh doanh; chủ động điều chỉnh quy mô và ngành nghề kinh doanh”, trong đó có “quyền tự chủ chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản” để cơ cấu lại đầu tư, cơ cấu lại quy mô, cơ cấu lại sản phẩm.

2. “Quyền lựa chọn hình thức, phương thức huy động, phân bổ và sử dụng vốn”, trong đó có “quyền tự chủ chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản” để tạo nguồn vốn và dòng tiền, cơ cấu lại nguồn vốn của doanh nghiệp. Đặc biệt là trong tình hình hiện nay thì việc cho phép “chủ đầu tư được chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản” với điều kiện “có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” thông thoáng sẽ đẩy mạnh việc phát triển thị trường mua bán, chuyển nhượng dự án (M&A), vừa tạo được dòng tiền và thanh khoản, giúp doanh nghiệp chủ đầu tư vượt qua khó khăn, đỡ được gánh nặng cho các tổ chức tín dụng, vừa lựa chọn được nhà đầu tư mới có năng lực để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

3. “Quyền tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng”, trong đó có “quyền tự chủ chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản” theo nguyên tắc “tự do thỏa thuận giữa các doanh nghiệp, nhà đầu tư” theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 như ý kiến đề xuất của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Đây là giải pháp do các doanh nghiệp tự thỏa thuận thực hiện ngoài thị trường vốn (thị trường trái phiếu) và thị trường tín dụng nên không tạo thêm gánh nặng cho các tổ chức tín dụng.

(7) Hiệp hội nhận thấy, nếu “luật hoá” khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 thì sẽ tác động tích cực ngay lập tức và cùng với cơ chế, chính sách của Nghị định 08/2023/NĐ-CP sẽ tháo gỡ được khó khăn về “dòng tiền và thanh khoản” cho các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có các doanh nghiệp phát hành trái phiếu sắp đến hạn và hỗ trợ các “trái chủ” và tạo điều kiện phát triển thông thoáng thị trường chuyển nhượng dự án bất động sản (M&A), vừa tôn trọng và bảo đảm quyền tự chủ kinh doanh, tự do kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020.

(8) Việc cho phép các doanh nghiệp được chuyển nhượng dự án theo thỏa thuận, theo nhu cầu thì Nhà nước vừa thu được thuế, vừa tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản, vừa tăng tính minh bạch, khắc phục được tình trạng chuyển nhượng dự án “chui” nấp dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần dẫn đến thay đổi cổ đông, thay đổi chủ doanh nghiệp mà thực chất là chuyển nhượng dự án có thể làm thất thu ngân sách nhà nước.

3/- Rất cần thiết bổ sung trở lại quy định cho phép tổ chức kinh tế được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư với điều kiện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản. Sau khi nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 6 Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “b) Tổ chức kinh tế được nhân chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương

án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận...” là đúng và cần thiết để bảo đảm trách nhiệm của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nhằm mục đích sản xuất kinh doanh nông nghiệp thì phải có Phương án sử dụng đất nông nghiệp.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng đã bãi bỏ khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 quy định “1. Có văn bản chấp thuận 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” là không đúng và không phù hợp, không đáp ứng nhu cầu thực tiễn của thị trường bất động sản.

(2) Hiệp hội nhận thấy, hiện nay đang có ý kiến “quan ngại” cho rằng việc tiếp tục cho phép tổ chức kinh tế được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp có thể dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

Hiệp hội xin được nêu các ví dụ sau đây để xem xét:

Ví dụ 1: Công ty A có quyền sử dụng 10 ha đất nông nghiệp trồng cây cao su thuộc khu vực quy hoạch khu đô thị sân bay Long Thành, trong khu đất có 1 ngôi nhà với 100 m² đất ở (phù hợp với quy định có “đất ở và đất khác”) nên được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo Điều 4 “Luật sửa đổi 9 Luật” và điểm b khoản 1 Điều 123 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và được tính tiền sử dụng đất 300 tỷ đồng.

Ví dụ 2: Cạnh bên khu đất của Công ty A là Công ty B chỉ có quyền sử dụng 10 ha đất nông nghiệp trồng cây cao su thuộc khu vực quy hoạch khu đô thị sân bay Long Thành, trong khu đất không có ngôi nhà nào, không “dính” đất ở, không đáp ứng quy định có “đất ở và đất khác” nên không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại do không đáp ứng quy định của Điều 4 “Luật sửa đổi 9 Luật” và điểm b khoản 1 Điều 123 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Công ty B dự kiến lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở thương mại tương tự như dự án của Công ty A, mà nếu được công nhận chủ đầu tư thì cũng có thể được tính tiền sử dụng đất khoảng 300 tỷ đồng, tương đương như Công ty A.

Từ 02 ví dụ trên đây, có thể rút ra một số nhận xét sau:

1. Không có sự khác biệt đáng kể về việc tính tiền sử dụng đất giữa trường hợp Công ty A có 10 ha “đất ở và đất khác” với trường hợp Công ty B có 10 ha “đất khác không phải là đất ở” là “100% đất nông nghiệp trồng cây cao su” không “dính” với “đất ở”.

2. Khả năng bị “thất thu ngân sách nhà nước” khi xác định nghĩa vụ tài chính, tính tiền sử dụng đất đều có thể xảy ra đối với bất kỳ dự án có sử dụng đất nào, nhưng không phải là do dự án có “đất ở và đất khác” hoặc dự án có “đất khác không phải là đất ở” (có 100% đất nông nghiệp hoặc có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở), mà chủ yếu là do việc áp dụng “phương pháp định giá đất” hoặc do chất lượng công tác “thẩm định giá đất” của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do người thực thi công vụ, mà cũng có thể là do chưa xây dựng được “phương pháp định giá đất” phù hợp, chẳng hạn như cho phép thực hiện “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” đối với các dự án có sử dụng đất, hoặc “phương pháp định giá đất hàng loạt”...

Trong đó, Hiệp hội đề nghị cơ quan có thẩm quyền quan tâm xem xét đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Tờ trình số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 đề nghị 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 không phân biệt giá trị trên hoặc dưới 30 tỷ đồng theo Bảng giá đất, thay vì phải thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đất như quy định hiện nay.

3. Hiệp hội nhận thấy, muốn “*xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường*” theo chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW thì phải sửa đổi đồng bộ, thống nhất các quy định pháp luật về đất đai, thuế, giá, đấu giá tài sản, đấu thầu, bắt buộc thanh toán giao dịch bất động sản không dùng tiền mặt, phải qua ngân hàng và xử lý nghiêm minh các trường hợp khai gian, trốn thuế và tích hợp với “*Đề án 06 - cơ sở dữ liệu lớn quốc gia (Big data)*”, trong đó có “*cơ sở dữ liệu đầu vào về giá đất đáng tin cậy, được cập nhật theo thời gian thực*” và ứng dụng “*trí tuệ nhân tạo (AI)*”.

(3) Hiệp hội nhận thấy, “*Chương VIII. Phát triển quỹ đất*” Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là sự “*đổi mới tư duy về kinh tế của Nhà nước về vai trò của Nhà nước kiến tạo phát triển và khai thác, phát huy nguồn lực từ đất đai*”, thể hiện tại khoản 1 Điều 107 quy định “*1. Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư và dự án tái định cư*” mà nếu thực hiện được trên thực tế thì Nhà nước trở thành nhà cung ứng quỹ đất chủ yếu, lớn nhất trên thị trường sơ cấp về đất đai cho toàn bộ nền kinh tế.

Nếu có đủ nguồn vốn “*môi*” ban đầu và hành động quyết liệt cũng phải mất 5-7 năm sau thì Nhà nước mới có thể trở thành nhà cung ứng quỹ đất chủ yếu, lớn nhất trên thị trường sơ cấp về đất đai cho toàn bộ nền kinh tế. Nên trong giai đoạn hiện nay vẫn rất cần thiết tiếp tục thực hiện chủ trương của của Đảng về “*xã hội hoá*” đầu tư, trong đó có phương thức cho phép tổ chức kinh tế được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Hơn nữa, nếu không cho phép tổ chức kinh tế được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì rất thiệt thòi cho các tỉnh “*thuần nông*” trong việc tái cơ cấu mô hình tăng trưởng, công nghiệp hoá và phát triển đô thị.

Nhưng trước hết, phải quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp chặt chẽ, nhất là đất trồng lúa nước để bảo đảm an ninh lương thực rồi mới cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp ngoài khu vực quy hoạch sang đất phi nông nghiệp, đất sản xuất, thương mại, dịch vụ, đất đô thị...

4/- Kiến nghị:

Hiệp hội xin có 03 kiến nghị như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau

“*b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai. Trường hợp chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản thì chủ đầu tư phải có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án, một phần dự án chuyển nhượng gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai. Trường hợp bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính này và phải ghi rõ trách nhiệm, nghĩa vụ này trong hợp đồng chuyển nhượng*”.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 6 bis (mới, tiếp sau khoản 6) Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau

“6 bis. Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”.

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, như sau:

“4. 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 của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Trường hợp bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính này và phải ghi rõ trách nhiệm, nghĩa vụ này trong hợp đồng chuyển nhượng”.

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong các văn bản tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Ngân hàng Nhà nước;
- 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