

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 91/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 10 năm 2022

“V/v Góp ý về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, vừa phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi, vừa tạo quỹ đất phục vụ đầu tư công và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm công khai, minh bạch”

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về **“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”** đã xác định mục tiêu **“Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất”** và các nhiệm vụ, giải pháp, trong đó yêu cầu **“Việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”**, đồng thời cho phép **“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”**.

Hiệp hội nhận thấy, Điều 85, Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **“thể chế hoá”** chủ trương trên đây của Nghị quyết số 18-NQ/TW và **“luật hoá”** khoản 3 Điều 54 Hiến pháp 2013 quy định **“3. Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”** là phù hợp.

Hiệp hội nhận thấy, Điều 85, Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là có căn cứ Hiến pháp 2013 và Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, nhưng cần phải đặc biệt quan tâm xây dựng nội hàm Điều 85, Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật.

Trước đây, khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai 2003 đã quy định: **“1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ”** và Điều 62 Luật Đất đai 2013 cũng đã quy định Nhà nước **“thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”** đối với nhiều trường hợp.

Nhưng, cả Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 đều không quy định **“việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử**

dụng đất” và Hiệp hội xin được lưu ý là Luật Đất đai 2013 còn “**bất cập**” vì đã loại bỏ cả chế định “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**”.

Hiệp hội nhận thấy, điều kiện để 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**” thì **Nhà nước phải có quỹ đất do Nhà nước quản lý (đất công)** được tạo lập theo 02 phương thức sau đây:

Một là, Nhà nước **sử dụng quỹ “đất công” có sẵn** để thực hiện **đấu giá, đấu thầu**, nhưng quỹ “**đất công**” này **không nhiều**, bao gồm quỹ đất dôi dư do sắp xếp lại việc quản lý, sử dụng tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, trong đó có mặt bằng, trụ sở cơ quan nhà nước dôi dư, đất nhà xưởng thuộc diện đi dôi, đất công nông trường... hoặc quỹ đất do doanh nghiệp chuyển giao cho Nhà nước như quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại mà chủ đầu tư bàn giao cho Nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở...

Hai là, **Nhà nước phải tạo lập thêm quỹ đất** theo Điều 86, Điều 88, Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trước hết là theo Điều 86 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**”, nhưng cần phải quy định **thật chặt chẽ, cụ thể** các trường hợp thu hồi đất, không để bị lạm dụng thu hồi đất tràn lan, gây bất ổn xã hội.

Tuy nhiên, do các quy phạm pháp luật về “**thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**” (Điều 86); về “**thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người**” (Điều 89); về các “**dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất**” (Điều 120); về “**đấu giá quyền sử dụng đất**” (Điều 135 và Điều 136); “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” (Điều 137); về “**sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**” (Điều 138) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quan hệ hữu cơ, liên quan mật thiết với nhau nên Hiệp hội xin được góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 86 và Điều 120, như sau:

1/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

1.1)- Đề nghị xem xét lại khái niệm “**dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**” tại đoạn mở đầu Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với khái niệm “**dự án đầu tư**”, “**dự án đầu tư công**”, “**dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư**” quy định tại Luật Đầu tư 2020, Luật Đầu tư công 2014, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 và **có tính kế thừa** Điều 62 Luật Đất đai 2013:

Đoạn mở đầu Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) giải thích “**Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng** là các dự án phát huy **nguồn lực** (Ghi chú của Hiệp hội: “**nguồn lực**” là “**nguồn lực đất đai**” hay là “**nguồn lực nào ?!**”), nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân”.

Giải thích này có **tính chất** như là “**giải thích từ ngữ**” nhưng lại **không đưa vào** Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), mà **nội dung lại “trúc trắc trực trặc”, “tối nghĩa”** và **không có tính kế thừa** Điều 62 Luật Đất đai 2013. Hơn nữa, nội dung giải thích “**Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**” trên đây “**na ná**” như “**Chương trình phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**”.

Việc sử dụng từ “dự án” trong khái niệm “dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” cũng chưa chuẩn và có thể sẽ gây khó khăn trong “thực thi” Luật Đất đai (mới) sau này, bởi lẽ không có loại “dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” mà chỉ có các loại dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư 2020 giải thích: “4. Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định”; hoặc khoản 9 Điều 3 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 giải thích: “9. Dự án PPP là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc đầu tư để cung cấp sản phẩm, dịch vụ công...”; hoặc khoản 13 Điều 4 Luật Đầu tư công 2014 giải thích: “13. Dự án đầu tư công là dự án đầu tư sử dụng toàn bộ hoặc một phần vốn đầu tư công”.

Nhưng để được công nhận “dự án đầu tư”, “dự án PPP” thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đầu tư PPP (Ghi chú: Khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 giải thích “8. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định” phù hợp với khoản 2 Điều 3 Luật Đầu tư 2014 và khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư 2020).

Hiệp hội nhận thấy, đoạn mở đầu Điều 62 Luật Đất đai 2013 rất đơn giản và dễ hiểu, như sau: “Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:...”, đồng thời khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai 2013 đã giải thích khái niệm “11. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai” và khoản 39 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng giải thích tương tự “39. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý”.

Bên cạnh đó, việc sử dụng từ “công trình” trong cụm từ “dự án công trình đầu tư công” không thống nhất với quy định “dự án đầu tư công” của Luật Đầu tư công 2014.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị không cần thiết giải thích khái niệm “đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” và càng không cần thiết giải thích khái niệm “dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”, đồng thời cần “chuẩn hóa” một số từ ngữ, nên Hiệp hội kiến nghị như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung đoạn mở đầu của Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên đây, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với khái niệm “dự án đầu tư”, “dự án PPP”, “dự án đầu tư công” của Luật Đầu tư 2020, Luật PPP và Luật Đầu tư công 2014, như sau:

“Điều 86. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng
Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây: 1. (...).”

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“1. Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội, Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh”.

1.2)- Đề nghị bổ sung trường hợp thu hồi đất đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ:

Khoản 1 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định: “1. Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh”. Trong lúc, Điều 31 Luật Đầu tư 2020 quy định các dự án thuộc “**Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) như sau:

*“1. Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội, **Chính phủ** chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh”.*

1.3)- Đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết thực hiện điểm c khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về các loại “dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư” để phù hợp với đặc điểm, phong tục, tập quán của từng vùng, miền, trong đó có đồng bào dân tộc thiểu số miền núi:

Điểm c khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định Nhà nước thu hồi đất đối với: “c) *Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư*”.

Hiệp hội nhận thấy, “*công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư*” rất đa dạng, như một số trường hợp cụ thể, sau đây:

- Công viên, sân thể dục, thể thao công cộng...

- Công trình **tín ngưỡng dân gian** (*không thuộc bất kỳ tổ chức tôn giáo nào, do người dân địa phương tự tạo lập, tự quản lý*) như đình làng, đền thờ anh hùng dân tộc, danh nhân văn hoá, hoặc “*khu rừng thiêng*” của một số dân tộc thiểu số miền núi...

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **giao Chính phủ quy định chi tiết thực hiện** điểm c khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để phù hợp với đặc điểm và phong tục, tập quán của từng vùng, miền, như sau:

*“c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư. **Chính phủ quy định chi tiết điểm này**”.*

1.4)- Đề nghị không quy định Nhà nước thu hồi đất “*dự án xây dựng cơ sở tôn giáo*”, mà nên để cho tổ chức tôn giáo thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất để “*xây dựng cơ sở tôn giáo*”:

Hiệp hội đề nghị **không quy định Nhà nước thu hồi đất “*dự án xây dựng cơ sở tôn giáo*”** theo điểm d khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), mà nên để tổ chức tôn giáo **tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**, hoặc tổ chức tôn giáo được tín đồ là người sử dụng đất **tặng cho quyền sử dụng đất để “*xây dựng cơ sở tôn giáo*”**, như thực tiễn các tổ chức tôn giáo đã thực hiện từ xưa đến nay.

1.5)- Đề nghị quy định rõ Nhà nước thu hồi đất “*dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng nhằm mục đích kinh doanh*” tại điểm d khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thuộc trường hợp tạo quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất:

Hiện nay, bên cạnh một số “*dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*” thuộc loại “*dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh*

doanh” thì đã có những **“dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng”** theo mô hình **“hoa viên nghĩa trang”** với nhiều tiện ích, dịch vụ **“nhằm mục đích kinh doanh”**, như sau:

Trường hợp 1: Đối với **“dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng”** thuộc loại **“dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh”** thì đã thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), nên không cần thiết quy định trường hợp này tại điểm d khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Trường hợp 2: Đối với **“dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng nhằm mục đích kinh doanh”** thì có thể thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), hoặc thuộc trường hợp doanh nghiệp được **“sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”** theo quy định tại khoản 5 Điều 86 và Điều 138 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị quy định rõ Nhà nước thu hồi đất **“dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng nhằm mục đích kinh doanh”** tại điểm d khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thuộc trường hợp tạo quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

1.6)- Đề nghị bỏ điểm a khoản 3 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Nhà nước thu hồi đất đối với **“dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở”** do điểm h, điểm i khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định thu hồi đất đối với **“dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn”**, mà trong **“dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn”** đã bao gồm **“nhà ở thương mại”**:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã xác định: **“1. Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn; 2. Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật; 3. Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở; 4. Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị”**.

Đồng thời, điểm d khoản 1 Điều 1 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 bổ sung khoản 15a Điều 3 Luật Xây dựng 2014 và khoản 16 Điều 3 Luật Xây dựng 2014, quy định: **“15a. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; 16. Điểm dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác”**.

Trong “dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn” đã bao gồm “dự án nhà ở thương mại”, điển hình như Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm thuộc loại dự án do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi và Ủy ban nhân dân thành phố lựa chọn các nhà đầu tư, có diện tích **657 hec-ta** được chia thành **08 khu chức năng** khác nhau gồm **Khu 1:** Khu trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng; **Khu 2:** Khu phức hợp với các chức năng thương mại, dân cư đa chức năng và thể thao, giải trí; **Khu 3:** Khu chức năng dân cư hỗn hợp bờ Bắc Thủ Thiêm; **Khu 4:** Khu dân cư hỗn hợp nằm ở Bắc Thủ Thiêm gồm 03 trường học, trung tâm sinh hoạt cộng đồng; **Khu 5:** Khu công trình công cộng phía Bắc Đại lộ Mai Chí Thọ, khu dân cư phía Nam Đại lộ Mai Chí Thọ và các công trình công cộng, công trình thương mại đa chức năng, tòa nhà cơ quan hành chính của khu đô thị; **Khu 6:** Nằm ở khu vực dọc theo Đại lộ Mai Chí Thọ và giữa các kênh rạch, trong đó có ga tàu điện ngầm; **Khu 7:** Nằm ở vị trí cực Đông của Thủ Thiêm với khu khách sạn, phức hợp; **Khu 8:** Khu sinh thái ngập nước phía Nam, bảo tồn của bán đảo Thủ Thiêm.

Sau khi Nhà nước thu hồi đất “dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn” thì trong khu đô thị có các dự án tại các khu chức năng đô thị, như các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, đường giao thông, công trình phục vụ lợi ích công cộng được đầu tư bằng ngân sách nhà nước (đầu tư công) hoặc đầu tư theo phương thức PPP. Ngoài ra, còn có các dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, trong đó có dự án bất động sản, nhà ở thương mại thì Nhà nước thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất “công khai, minh bạch” để lựa chọn nhà đầu tư, chứ không còn có chuyện “dám dúi” chỉ định chủ đầu tư như đã có xảy ra trước đây.

Điểm a khoản 3 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định Nhà nước thu hồi đất đối với “dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở” cũng không phù hợp với thực tế đa số các “dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất hỗn hợp” gồm “đất ở và các loại đất khác”, hoặc sử dụng “các loại đất không phải là đất ở”, nhất là các “dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn” đều sử dụng “các loại đất hỗn hợp” thì lại thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm d khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) nên **không nhất quán**.

Hơn nữa Hiệp hội nhận thấy, việc quy định Nhà nước thu hồi đất đối với “dự án nhà ở thương mại” tại điểm a khoản 3 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) **đễ gây “phản cảm, hiểu lầm”** trong xã hội do lo ngại “ẩn khuất lợi ích nhóm” làm **thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công** là nguồn lực đất đai.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ điểm a khoản 3 Điều 86** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) **không quy định Nhà nước thu hồi đất “a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở”**.

Đồng thời, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** với pháp luật về quy hoạch đô thị, về xây dựng (*nêu trên*), Hiệp hội đề nghị **bổ sung từ “khu đô thị” đi liền sau từ “đô thị”** tại **điểm b khoản 2 Điều 86** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“b) Dự án đô thị, khu đô thị”.

1.7)- Đề nghị chuyển các dự án, công trình “dự án lấn biển”, “dự án khai thác khoáng sản”, “dự án chỉnh trang đô thị, dự án chỉnh trang khu dân cư nông thôn” quy định tại **khoản 3, khoản 4 sang khoản 1 và chuyển khoản 4 thành khoản 2 và chuyển khoản 5 thành khoản 4** Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*):

a. Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, “*dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn*” và “*dự án chỉnh trang đô thị, dự án chỉnh trang khu dân cư nông thôn*” đều có thể thực hiện phương thức **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để **lựa chọn nhà đầu tư**.

(2) Đi đôi với đề xuất **bổ** điểm a khoản 3 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), **không quy định thu hồi đất** đối với “*a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở*” (*trên đây*), Hiệp hội nhận thấy các “*dự án lấn biển*” (*điểm b, khoản 3*), “*dự án khai thác khoáng sản*” (*điểm c, khoản 3*), “*dự án chỉnh trang đô thị, dự án chỉnh trang khu dân cư nông thôn*” (*điểm d, khoản 3*) Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) nên **chuyển sang khoản 2 Điều 86** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để **thuộc các “dự án tạo quỹ đất”** theo quy định tại **Điều 120** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì **hợp lý hơn** và giao cho “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” (“*Trung tâm phát triển quỹ đất*” *cấp tỉnh*) có chức năng thực hiện, trong đó có thực hiện phương thức **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất.

(3) Hiệp hội nhận thấy, **điểm a khoản 4 Điều 86** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “*a) Các dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều này chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*” và điểm a **chỉ đề cập “dự án nhà ở thương mại”**, mà “*dự án nhà ở thương mại*” thuộc “*dự án đô thị, khu đô thị mới*” hoặc “*dự án khu dân cư nông thôn*” nên **chưa đồng bộ, chưa thống nhất** với **điểm a khoản 1 Điều 120** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “*các dự án tạo quỹ đất gồm: a) Dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Luật này*”, như đã nêu trên đây về các trường hợp Nhà nước “*thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*” để thực hiện các dự án “*đầu tư công*” hoặc dự án “*đầu tư theo phương thức đối tác công tư*” hoặc thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm a** khoản 4 (*khoản 4 chuyển thành khoản 2*) Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất** với **điểm a khoản 1** Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

(4) Hiệp hội đề nghị **bổ** nội dung “*khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân*” tại **điểm d** khoản 3 Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) do đã **bị trùng lặp nội dung** với điểm đ và điểm e khoản 1 **Điều 89** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “*d) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người, các loại đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không có khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định; e) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; các loại đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng*”.

(5) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 3** Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) cần quy định các dự án thu hồi đất tại **khoản 1** Điều 86 thuộc “*các dự án tạo quỹ đất*” theo quy định tại **điểm a** **khoản 1** Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để thực hiện dự án “*đầu tư công*” hoặc dự án “*đầu tư theo phương thức đối tác công tư*” hoặc thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **chuyển** các dự án, công trình “*dự án lấn biển*”, “*dự án khai thác khoáng sản*”, “*dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn*” quy định tại khoản 3 và khoản 4 **sang khoản 1 thành điểm k, điểm l, điểm m (mới)** Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“k) Dự án lấn biển;

l) Dự án khai thác khoáng sản;

m) Dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn gồm dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch”.

(2) Hiệp hội đề nghị **chuyển khoản 4 thành khoản 2 Điều 86** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với nội dung được sửa đổi, bổ sung, như sau:

“2. Các dự án quy định tại khoản 1 Điều này được thu hồi đất để tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 120 của Luật này để thực hiện dự án đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”.

(3) Hiệp hội đề nghị **chuyển khoản 5 thành khoản 3 Điều 86** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“3. Các dự án, công trình không thuộc quy định tại điều này thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật này” (Ghi chú: Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ còn 04 khoản)

1.8)- Trên cơ sở kết quả nghiên cứu trên đây, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung toàn diện Điều 86 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

“Điều 86. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

~~Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các dự án phát huy nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.~~

~~1. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bao gồm trong các trường hợp sau đây:~~

~~a) ~~1.~~ Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội, Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.~~

~~2. Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:~~

~~b) a) Dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tập trung cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp;~~

~~c) b) Dự án xây dựng công trình thu gom, xử lý chất thải;~~

~~d) e) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư. Chính phủ quy định chi tiết điểm này.~~

~~d) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo;~~

~~đ) Dự án xây dựng chợ tại các xã vùng nông thôn;~~

- e) Dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;
- g) Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung;
- h) Dự án đô thị, **khu đô thị**;
- i) Dự án khu dân cư nông thôn;
- k) **Dự án lấn biển**;
- l) **Dự án khai thác khoáng sản**;
- m) **Dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn gồm dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch.**

~~3. Các dự án, công trình phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện của theo quy định tại khoản 4 Điều này bao gồm:~~

- ~~a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở;~~
- ~~b) Dự án lấn biển;~~
- ~~c) Dự án khai thác khoáng sản;~~
- ~~d) Dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn.~~

~~4. Tiêu chí, điều kiện thu hồi đất đối với các quy định tại khoản 3 Điều này gồm:~~

- ~~a) Các dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều này chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;~~
- ~~b) Dự án lấn biển do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư;~~
- ~~c) Dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản;~~

~~d) Dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn gồm dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch.)~~

2. Các dự án quy định tại khoản 1 Điều này được thu hồi đất để tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 120 của Luật này để thực hiện dự án đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

3. 5- Các dự án, công trình không thuộc quy định tại điều này thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật này”.

2/-Đề nghị xem xét lại khái niệm “dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất” tại Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với khái niệm “dự án đầu tư”, “dự án đầu tư công”, “dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư” quy định tại Luật Đầu tư 2020, Luật Đầu tư công 2014, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020(Luật PPP):

2.1)- Nhận xét:

(1) Tương tự như Mục 1.1 (trên đây), việc sử dụng từ “dự án” trong khái niệm “dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất” tại Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng chưa chuẩn và có thể sẽ gây khó khăn trong “thực thi” Luật Đất đai (mới) sau này, bởi lẽ không có “dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất” mà chỉ có các loại dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư 2020 giải thích: “4. Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định”; hoặc khoản 9 Điều 3 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 giải thích: “9. Dự án PPP là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc đầu tư để cung cấp sản phẩm, dịch vụ công...”; hoặc khoản 13 Điều 4 Luật Đầu tư công 2014 giải thích: “13. Dự án đầu tư công là dự án đầu tư sử dụng toàn bộ hoặc một phần vốn đầu tư công”. Nhưng để được công nhận “dự án đầu tư”, “dự án PPP”, “dự án đầu tư công” thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về PPP, pháp luật về đầu tư công.

(2) Đồng thời, điểm b khoản 1 Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “các dự án tạo quỹ đất” trong đó có “b) Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất”.

(3) Trên thực tế, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10/05/2002 “Về việc thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm” quyết định “Nay thu hồi 6.214.328 m² đất nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại các phường An Khánh, Bình An, Bình Khánh, An Lợi Đông và Thủ Thiêm để tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng, quản lý khu đất và tiến hành mời gọi đầu tư nhằm xây dựng Khu đô thị mới phù hợp quy hoạch được duyệt”.

Điểm b khoản 1 Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10/05/2002 trên đây đã cho thấy rõ là không có loại “dự án thu hồi đất” mà chỉ có “Quyết định thu hồi đất”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị thay thế khái niệm “dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất” bằng khái niệm “dự án tạo quỹ đất” tại Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với các quy định pháp luật (nêu trên).

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“Điều 120. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất

1. Các dự án tạo quỹ đất gồm:

a) Dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 21 của Luật này;

b) Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc

trường hợp thu hồi đất.

2. Dự án ~~thu hồi đất để~~ tạo quỹ đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư thì đưa vào danh mục dự án thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định ~~phê duyệt dự án~~ thu hồi đất để tạo quỹ đất và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên và Môi trường;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Xây dựng;
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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