

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 01/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2024

“V/v Góp ý quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Quốc hội
- Ủy ban Pháp luật Quốc hội
- Bộ Tài Nguyên và Môi Trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ tại cuộc họp Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 21/12/2023 và Công điện 1376/CĐ-TTg ngày 17/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được tiếp tục góp ý Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất để “**thể chế hoá**” Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng nhằm thực hiện mục tiêu “**nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội (...); tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao**” và giải pháp “**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. Quy định cụ thể về 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**”.

Trên thực tế hiện nay, vẫn có các nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại tự thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các “**chủ đất**” nhưng thường gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại dễ dẫn đến tình trạng đất “**da beo**”, không thể triển khai thực hiện dự án, bị “**chôn vốn**”, nên đa số nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại đều mong muốn tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để **có ngay quỹ đất sạch** để thực hiện dự án.

Hiệp hội nhận thấy, mục đích của đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất đều nhằm mục đích lựa chọn nhà đầu tư nhưng có điểm khác biệt. Theo đó mục đích đấu giá là để lựa chọn nhà đầu tư trả giá cao nhất còn mục đích đấu thầu là để lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực nhất, dự án có chất lượng tốt nhất và có cam kết nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cao nhất, thậm chí trong một số cuộc đấu thầu dự án có sử dụng đất trước đây đã có trường hợp nhà đầu tư dự thầu còn tự nguyện đóng góp thêm nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước địa phương ngoài tiêu chí hồ sơ mời thầu.

1/- Nhận xét:

1.1)- Hiệp hội đề nghị không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với đất chưa giải phóng mặt bằng, mà chỉ đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với đất đã giải phóng mặt bằng để tránh xảy ra “**xung đột lợi ích**” giữa cơ quan nhà nước với người có đất bị thu hồi sau khi đã lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất:

Điểm c khoản 5 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “5. **Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: c) Tổ chức lập và thực hiện phương án bồi**

thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này; 6. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu. Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà nhà đầu tư không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng đấu thầu”.

Hiệp hội nhận thấy, việc quy định “**trách nhiệm**” của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện **đấu thầu trước** và **đã lựa chọn được nhà đầu tư**, rồi **sau đó** mới ban hành quyết định **thu hồi đất**, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để **giao đất sạch** cho nhà đầu tư trúng thầu thì có một số “**bất cập**” và có thể **phát sinh “xung đột lợi ích”** giữa cơ quan nhà nước với **người có đất bị thu hồi**, như sau:

a. Đề nghị **bỏ** quy định về trách nhiệm của “**Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu**” để không “**biến**” Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trở thành “**người làm thuê**” cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất:

Hiệp hội nhận thấy, với quy định tại điểm c khoản 5 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì sẽ “**biến**” cơ quan nhà nước là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trở thành “**người làm thuê**” cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất, do đã quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là công việc **khó khăn nhất, phức tạp nhất, dễ va chạm và dễ làm mất lòng dân nhất** để sau đó **chậm nhất là 36 tháng** kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải **giao đất sạch** này cho nhà đầu tư trúng thầu, bởi lẽ **người dân có đất bị thu hồi** để “**ngộ nhận**” là Nhà nước thu hồi đất của mình để giao cho nhà đầu tư tư nhân và **dùng “tiền ứng trước”** của nhà đầu tư tư nhân để thực hiện việc **bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** mà người dân “**không cần biết**” là Nhà nước đã lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu công khai, minh bạch.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bỏ** quy định về trách nhiệm của “**Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu**” tại điểm c khoản 5 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

b. Đề nghị **bỏ** quy định đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với đất **chưa giải phóng mặt bằng**, đồng thời với **bỏ** quy định trách nhiệm của “**Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu**” và đề nghị **chỉ** đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với đất **đã** giải phóng mặt bằng tại điểm c khoản 3 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*):

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 3 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định Nhà nước thực hiện công tác **bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư “sau khi”** đã thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất và đã lựa chọn được nhà đầu tư **hoàn toàn khác** với trường hợp Nhà nước **chủ động** thực hiện công tác **bồi thường, giải phóng mặt bằng “trước khi”** thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư để có **quỹ đất sạch** theo quy định tại Chương VIII Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về “**phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất**”, rồi “**sau đó**” mới thực hiện **đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và thu được tối đa “chênh lệch địa tô”** cho ngân sách nhà nước để **phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng** thì chắc

chấn sẽ không phát sinh **“xung đột lợi ích”** giữa cơ quan nhà nước với **người có đất bị thu hồi** và sẽ đạt được sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi và toàn xã hội.

Hiệp hội nhận thấy, nội dung điểm c khoản 3 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ **“có lợi”** cho nhà đầu tư, nhưng **không “có lợi”** cho cơ quan nhà nước. Bởi lẽ, với các quy định này sẽ **“đẩy”** công việc **khó khăn nhất, phức tạp nhất** là công tác **bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cho Nhà nước thực hiện sau khi đã thực hiện đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư như các phân tích tiếp theo dưới đây.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà nhà đầu tư không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng đấu thầu”** chưa đủ **“độ rõ”**, nên sẽ có 2 cách hiểu khác nhau đối với quy định **“nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** trong 2 trường hợp, như sau:

Trường hợp 1: Hồ sơ mời thầu **đã có** quy định **“chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** và **nhà đầu tư trúng thầu** cũng **đã đề xuất “chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** trong hồ sơ dự thầu.

Quy định này có thể **gây “rủi ro”, thiệt hại** cho **ngân sách nhà nước** trong trường hợp **“chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” thực tế phát sinh tăng cao hơn “chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** mà **nhà đầu tư đã đề xuất** trong hồ sơ thầu.

Do vậy, với cách hiểu theo **“trường hợp 1”** thì **không nên giữ lại** nội dung điểm c khoản 3 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) vì có thể gây **“rủi ro”, thiệt hại** cho **ngân sách nhà nước**.

Trường hợp 2: Hồ sơ mời thầu **không** quy định **“chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”**, mà **sau khi đã trúng thầu** thì **“nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**.

Với cách hiểu này thì **“chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** vẫn sẽ là **“ẩn số”** đối với **tất cả** các nhà đầu tư dự thầu và **nhà đầu tư trúng thầu** vì nhà đầu tư **không thể tiên lượng, tính toán** được chi phí tạo lập quỹ đất này.

Tuy nhiên, do công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là một công việc **khó khăn nhất, phức tạp nhất, dễ xảy ra va chạm, “xung đột lợi ích”** với người dân nhất nên trong **“trường hợp 2”**, mặc dù **“chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** vẫn là **“ẩn số”**, nhưng **tất cả** nhà đầu tư đều **sẵn sàng chấp nhận** và **tham gia đấu thầu** dự án có sử dụng đất, vì nhà đầu tư **“biết rõ”** là **chậm nhất sau 36 tháng** thì Ủy ban nhân dân **cấp tỉnh** sẽ **giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu** và **“biết rõ”** Ủy ban nhân dân **cấp tỉnh** (gần như là **“người làm thuê”** cho nhà đầu tư) **chịu trách nhiệm “tổ chức lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất”** theo quy định tại điểm c khoản 3 và khoản 6 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(3) Hiệp hội đề nghị **chỉ đấu thầu** dự án có sử dụng đất đối với **đất đã giải phóng mặt bằng** thì mới **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với khoản 2 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), quy định **“Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông**

qua **đầu thầu** lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất”, mà khoản 1 Điều 217 quy định về “**đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý**” là “**đất công**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bỏ** quy định **đầu thầu** dự án có sử dụng đất đối với **đất chưa giải phóng mặt bằng** và **chỉ** quy định **đầu thầu** dự án có sử dụng đất đối với **đất đã giải phóng mặt bằng**.

1.2)- Đề nghị bổ sung thêm các trường hợp đầu thầu dự án có sử dụng đất để thực hiện các “dự án thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp” tại khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định Nhà nước thực hiện **đầu thầu** lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp “a) Dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm: dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này” mới chỉ quy định **đầu thầu** lựa chọn nhà đầu tư đối với **2 trường hợp** là “dự án nhà ở thương mại” và “dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ”, nên **chưa phủ kín** các loại dự án đầu tư có sử dụng đất **khác** “*đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội*” như các “*dự án thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, du lịch, vui chơi giải trí, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*” cũng đều có thể **thực hiện đầu thầu** để lựa chọn nhà đầu tư, ví dụ như Dự án Trung tâm thương mại A, Dự án Khu dịch vụ triển lãm, hội chợ B, Dự án Khu y tế kỹ thuật cao C, Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao D, Dự án Khu đô thị đại học Đ, Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng E, Dự án Khu vui chơi giải trí G, Dự án Khu kinh tế H, Dự án Khu công nghiệp M, Dự án Khu chế xuất N, Dự án cụm công nghiệp P, Dự án nhà máy Q... thì **Nhà nước đều có thể thực hiện đầu thầu** lựa chọn nhà đầu tư.

(2) Mặc dù **điểm b** khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) có quy định Nhà nước thực hiện **đầu thầu** lựa chọn nhà đầu tư đối với các trường hợp “b) Dự án đầu tư có sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực” nhưng **chưa đủ** mà trước hết, **điểm a** khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) **cần phải bổ sung đầy đủ** các trường hợp **đầu thầu** lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đối với các “*dự án thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*”, mà nếu còn trường hợp “*sốt, lọt*” thì sẽ được **phủ kín** với quy định tại **điểm b** khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

(3) Hiệp hội nhận thấy, **tất cả các quỹ đất do Nhà nước thu hồi, tạo lập** thông qua **hoạt động phát triển quỹ đất** theo quy định tại Chương VIII Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất “**quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất**” theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW thì **đều phải được khai thác, sử dụng** thông qua việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của **pháp luật về đầu tư công** hoặc theo quy định của **Luật Đất đai**.

Bởi lẽ, khoản 1 **Điều 114** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **giao cho “Tổ chức phát triển quỹ đất”** phát triển, quản lý, **khai thác quỹ đất** được hình thành từ các nguồn, tại **điểm a** quy định nguồn quỹ đất từ “a) Đất theo quy định tại **khoản 5 Điều 86 của Luật này**”, mà khoản 5 Điều 86 quy định “5. **Đất đã thu hồi** theo quy định tại **Điều 78 và Điều 79 của Luật này** mà **chưa giao, chưa cho thuê sử dụng** tại khu vực đô thị thì **giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng**”, mà Điều 78 quy định **10 trường hợp** Nhà nước “**thu hồi đất** vì mục đích quốc phòng, an

ninh” và Điều 79 quy định **31 trường hợp** Nhà nước “*thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*” và tại **điểm d** khoản 1 Điều 114 còn quy định nguồn quỹ đất từ “*d) Đất do Nhà nước quản lý quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này*”, mà điểm e khoản 1 Điều 217 quy định “*e) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý*”, mà khái niệm “*đất do Nhà nước thu hồi*” có **nội hàm rất rộng, bao trùm tất cả** các trường hợp “*đất do Nhà nước thu hồi*” theo quy định tại các Điều 78, 79, 81 và 82 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), chứ **không phải chỉ có 2 trường hợp** Nhà nước thu hồi đất để thực hiện **đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư đối với “*dự án nhà ở thương mại*” và “*dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ*” như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

Theo đó, Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **10 trường hợp** Nhà nước “*thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh*” thì quỹ đất này được giao đất, cho thuê đất theo quy định của **pháp luật về đầu tư công**. Đồng thời, Điều 79 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **31 trường hợp** Nhà nước “*thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*” và các trường hợp Nhà nước **thu hồi đất** theo quy định tại “*Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai*” và “*Điều 82. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người*” thì các quỹ đất này được giao đất, cho thuê đất theo quy định của **pháp luật về đầu tư công** hoặc theo quy định tại “*Điều 124. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*” hoặc “*Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*” hoặc “*Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

(4) Hiệp hội nhận thấy, **Điều 112** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định các loại đất do “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” **khai thác phải** “*theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số*”, đặc biệt là yêu cầu **phải** “*bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội*”, mà nếu Nhà nước **tao lập** được quỹ đất đủ để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các thành phần kinh tế thì Nhà nước trở thành **chủ thể cung ứng nguồn quỹ đất chủ yếu** trên “*thị trường sơ cấp về đất đai*” phục vụ cho đầu tư phát triển thông qua thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, vừa đạt được mục tiêu **xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh, loại trừ được cơ chế “xin - cho”, tham nhũng, tiêu cực**, vừa **bảo đảm “chênh lệch địa tô”** do **chuyển mục đích sử dụng đất** theo quy hoạch sẽ được **thu đúng, thu đủ** vào ngân sách nhà nước để **phục vụ lợi ích công cộng, không còn “rơi vào túi tư nhân”** theo cơ chế “*xin - cho*” thì **chắc chắn sẽ được người dân đồng tình ủng hộ** và mới thực hiện được mục tiêu của Nghị quyết 18-NQ/TW yêu cầu “*nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội*”.

Để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** trong việc thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, Hiệp hội đề nghị **chọn** Phương án 1 của điểm a khoản 2 **Điều 115** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **Tổ chức phát triển quỹ đất** có chức năng “*a) Thực hiện các dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 113 của Luật này*” và **chọn** “*Phương án 1 giữ Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*”.

1.3)- Đề nghị Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chỉ quy định các tiêu chí lựa chọn dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phù hợp

với tình hình thực tế của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “**Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương**” là **rất hợp lý** và **phù hợp** với vai trò, vị trí, chức năng của Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015.

(2) Tuy nhiên, điểm a khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) còn quy định “**Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất**” là **chưa chính xác, chưa hợp lý** và **chưa phù hợp** với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 123 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “1. **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước**”, chứ **không quy định “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư**” và điểm b, điểm h khoản 3 Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015 quy định “**nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh trong lĩnh vực kinh tế, tài nguyên, môi trường**” được quyền “b (...) **Quyết định chủ trương đầu tư, chương trình dự án của tỉnh theo quy định của pháp luật; h) Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai (...) trong phạm vi được phân quyền**”.

(3) Do quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 nên dẫn đến điểm a khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng quy định tương tự “3. **Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm: a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chỉ quy định các tiêu chí** lựa chọn dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định** dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện **đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư.

1.4)- Đề nghị bổ sung điều kiện “có quy hoạch xây dựng 1/500” đối với thửa đất, khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất:

Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “**điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**” thì thửa đất, khu đất phải “b) **Có quy hoạch xây dựng 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt**” là **đúng** nhưng **chưa đủ**.

Bởi lẽ, thửa đất, khu đất đã có **quy hoạch xây dựng 1/2000** thì đã có căn cứ **lập dự án đầu tư** để nhà đầu tư tham gia **đấu thầu** dự án có sử dụng đất. Trường hợp thửa đất, khu đất đã có **quy hoạch xây dựng 1/500** thì nhà đầu tư lại **càng có thêm các chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể để lập hoàn chỉnh dự án đầu tư để tham gia đấu thầu** dự án có sử dụng đất, như trường hợp thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện **đấu giá 4 lô đất** số 3.5; 3.6; 3.9; 3.12 thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm có diện tích trên dưới **10.000 m²/lô** đã có **quy hoạch 1/500** (nay đã hủy kết quả cuộc đấu giá) và Hiệp hội nhận thấy, thành phố Hồ Chí Minh hoàn toàn có thể lựa chọn **thực hiện đấu giá** quyền sử dụng đất hoặc **đấu thầu** dự án có sử dụng đất đối với 4 lô đất này.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung thêm** điều kiện đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với thửa đất, khu đất đã **có quy hoạch xây dựng 1/500** được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

Hiệp hội nhận thấy, Điều 125 và Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **quá “cứng nhắc”** về “**đấu giá quyền sử dụng đất**” và “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**”, do **chưa quy định** cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn toàn **có thể lựa chọn** thực hiện “**đấu giá quyền sử dụng đất**” và “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” để lựa chọn nhà đầu tư đối với thửa đất, khu đất đã giải phóng mặt bằng, mà Mục 1.4 của Văn bản này đã nêu ví dụ trường hợp thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện **đấu giá 4 lô đất số 3.5; 3.6; 3.9; 3.12** thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm có diện tích trên dưới **10.000 m²/lô đã có quy hoạch 1/500** (nay đã hủy kết quả cuộc đấu giá) và Hiệp hội nhận thấy, thành phố Hồ Chí Minh hoàn toàn có thể lựa chọn **thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu** dự án có sử dụng đất đối với 4 lô đất này.

1.7)- Đề nghị bổ sung quy định “trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu”:

Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định này để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư trúng thầu.

2/- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm: dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ, dự án thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà và theo tiêu chí được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Quỹ đất **đấu** thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch xây dựng **1/500 hoặc** 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Đối với các dự án có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì ngoài các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

5. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này, trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

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

5- 6. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này;

b) Tổ chức lập quy hoạch xây dựng **1/2000 hoặc** 1/500;

c) Tổ chức lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này **trước khi thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất;**

d) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu, xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

đ) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất và để lựa chọn nhà đầu tư phù hợp với thửa đất, khu đất và thực tiễn của địa phương.

6- 7. Trong thời hạn ~~36 tháng~~ 30 ngày kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ~~thực hiện xong việc bồi~~

~~thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu. Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn 03 12 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mà nhà đầu tư không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổ chức triển khai thực hiện dự án thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng đấu thầu.~~

7. 8. Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Xây dựng; Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com