

HỘI PHỤ B T NG S N

S : 06/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 01 năm 2022

“V/v Báo cáo gì i trình v quan ng i
c a nhi u i bi u Qu c h i i v i
xu t s a i, b sung i m c kho n l
i u 75 Lu t u t 2020 s a i, b
sung kho n l i u 23 Lu t Nhà 2014”

H A T C

Kính g i: - Ủy ban Thành v Qu c h i
- Quý v i bi u Qu c h i

Hội ph i B t ng s n thành ph Hồ Chí Minh (HoREA) r t hoan nghênh “K h p
Qu c h i b t th ng l n th nh t” khai m c ngày 04/01/2022 xem xét quy t nh 04 v n
c p bách nh t nh m tháo g khó kh n cho s n xu t kinh doanh, t o i u ki n y m nh
ph c h i và phát tri n kinh t , h tr i s ng và vi c làm, m b o n nh an sinh xã h i,
ch ng thích ng linh ho t, an toàn trong i u ki n bình th ng m i v i virus Sars -CoV2.

Hội ph i nh n th y, ã có các ý ki n quan ng i c a nhi u i bi u Qu c h i i v i n i
dung xu t s a i, b sung i m c kho n l i u 75 Lu t u t 2020 s a i, b sung
kho n l i u 23 Lu t Nhà 2014 c n c quan tâm xem xét, lý gi i th t th u áo, i n
hình là t ng h p các ý ki n trong bài báo ng trên vnexpress.net 6/01/2022 13:52, nh sau:

“Nguy c n u cho chuy n i m c ích s d ng t xây d án

Nhi u i bi u Qu c h i lo ng i s có chuy n thu gom t, th t thoát ngân sách n u
cho nhà u t chuy n i t làm nhà th ng m i không qua u giá.

Ông Tr n V n Lâm, U viên U ban Tài chính ngân sách (i bi u t nh B c Giang),
nêu b n kho n khi cho phép nhà u t c chuy n i sang t mà không ph i thông qua
u giá, u th u v i các d án nhà th ng m i. Ông lo ng i s x y ra chuy n doanh nghi p
i gom t nông nghi p, làm d án nhà th ng m i mà "nghi m nhiên" c chuy n i
không c n ph i u th u, u giá. "Quy nh nh v y t o ra k h cho doanh nghi p thâu
tóm t ai, thu gom t và t o nên h l y kéo dài khi gom t nông nghi p quy mô l n, gây
tác ng n i u ch nh quy ho ch", ông Lâm nói. Ch a k , vi c doanh nghi p c chuy n
i quy n s d ng t mà không qua u giá s x y ra th t thoát ngân sách, vì không u giá
t o chênh l ch giá, ti n s ch y vào túi doanh nghi p.

Nhi u ý ki n i bi u th o lu n sau ó cùng chung nh ng quan ng i này. Ông Hoàng
Thanh Tùng, Ch nhi m U ban Pháp lu t lo l ng, sau khi lu t này c ban hành có th d n
n tình tr ng nhà u t xô i thu gom t ch a ph i là t , sau ó ch quy ho ch,
k ho ch s d ng t c duy t s bán i thu l i. " ó là tr c l i chính sách, chúng ta
ph i d báo tr c v n này có ánh giá và quy nh cho rõ", ông Tùng cho hay. Ch
nhi m U ban Pháp lu t ví d , m t nhà u t ang có di n tích tr t l n s d ng vào vi c
nuôi bò làm s a, ó là t nông nghi p h p pháp. Nh ng sau ó nhà n c quy ho ch toàn b
khu v c ó thành ô th . Ông t câu h i, sau khi có quy ho ch, k ho ch s d ng t, nhà
u t có quy n s d ng t ó u t d án nhà th ng m i khi có nhu c u không, hay
nhà n c s thu h i u giá, u th u. " u giá có th thu c giá cao h n, nh ng c ng
t ra nh ng v n nh Th Thiêm v a qua, giá cao vô cùng b t th ng. N u quy nh
c giá t sát v i th tr ng, chênh l ch s không quá l n", ông Tùng nói và nh c t i nh ng
b t c p c a Lu t t ai.

Ông Nguyễn Lâm Thành, Phó chủ tịch Hội đồng dân tộc của Quốc hội nguyên, nêu vấn đề mà không chỉ có thể "hợp thức hóa cho rảnh nhu trương pháp mà lợi ích không đem về phía người dân". Ông cũng quy định chế độ, đặc biệt là khu vực thành phố lớn, vùng đô thị có vùng tiếp giáp do chênh lệch khác nhau, chuyển đi qua các giai đoạn. Khu vực này, tồn tại lịch sử lâu rồi thì cần có quá trình xử lý, làm sao thực hiện ân sách, gì quy định nhà cho người dân. "Quy định trên có thể đem về xã hội phát triển. Chính phủ báo cáo rõ hơn về tác động của điều khoản này", ông nói.

Ông Nguyễn Trọng Giang, Phó chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật của Quốc hội nguyên, nêu vấn đề giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp không qua đấu giá, ưu đãi thuế thu nhập cho doanh nghiệp như chế độ tính thuế lợi ích gia công, nhà đầu tư có quy mô sản xuất và người dân. Ông đề nghị, mở rộng thành phố Thủ Đức (TP HCM), phù hợp với quy hoạch, có gì yêu cầu nhà đầu tư, nhà nông nghiệp, nhà đầu tư nông nghiệp và không có đất. Nêu vấn đề theo đề xuất, nhà đầu tư hoàn toàn có quyền chuyển nhượng đất nông nghiệp sang đất không phải qua đấu giá quy mô sản xuất và ưu đãi. Ông cho rằng, nhà đầu tư có thể tính thuế trong hình thức pháp luật như Luật Đất đai, Luật Thuế, Luật Nhà ... hiện nay quy định này chưa sẵn.

Ông Trần Văn Lâm nói thêm về bối cảnh lý, không công bằng gì quy định chuyển nhượng đất đai doanh nghiệp và người dân. Hiện nay, nhu cầu đất nông nghiệp, người dân mua chuyển nhượng sản xuất sang đất thì phải thông qua đấu giá, trong khi nhu cầu điều khoản này thì doanh nghiệp lại không cần khâu này nữa.

Người thì có ý kiến của Quốc hội nêu ý kiến: "Cần làm rõ trương pháp nhà đầu tư có quy mô sản xuất và các loại khác không phải là những ngành nông nghiệp thì hiện nay đất đai, thì vì sao cho phép chuyển nhượng đất đai sang làm đất và thực hiện dự án đất đai có hợp lý không?!"

Hiện phải tán thành nội dung xu hướng, bổ sung khoản 1 điều 23 Luật Nhà đất 2014 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 điều 75 Luật Thuế 2020) theo Tờ trình số 535/TTTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ và xin báo cáo gì trình các quan chức của Hội đồng ý kiến của Quốc hội (nêu trên), như sau:

1/- Về ý kiến quan trọng "sự chuyển đổi doanh nghiệp nông nghiệp, làm đất nhà nông nghiệp mà "nông nghiệp" chuyển đổi không cần phải ưu đãi, ưu đãi. Quy định về yêu cầu cho doanh nghiệp đầu tư nông nghiệp, sau đó quy hoạch, kế hoạch sản xuất duy trì bán thu lợi":

(1) Hiện phải nhận thấy, doanh nghiệp mua đất nông nghiệp thì phải "có vốn nhân chi phí thu nhập cá nhân có thể quy định" (là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) mà đất nông nghiệp có phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sản xuất thực hiện dự án đất đai và không thu được lợi nhuận; người thì, doanh nghiệp phải có ý kiến cá nhân, cho thuê, cho phép chuyển nhượng đất đai theo quy định của Luật đất đai.

Sau khi Nhà nước cho phép chuyển nhượng đất đai thực hiện dự án đất đai thì doanh nghiệp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo nguyên tắc giá trị phải phù hợp với giá trị phải trên thị trường theo quy định tại điều 112 Luật đất đai 2013.

Do vậy, nêu các pháp luật thi pháp luật về đất đai chặt chẽ, nghiêm túc thì sẽ không "sự chuyển đổi doanh nghiệp nông nghiệp, đầu tư nông nghiệp quy mô lớn", cần là các quy định của Luật đất đai 2013 sau đây:

- Điều 193 Luật đất đai 2013 quy định: "Thực hiện kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi nông nghiệp, nông nghiệp góp vốn, thuê quy mô sản xuất nông nghiệp thực hiện dự án"

án *u t s n xu t*, kinh doanh phi nông nghi p khi có các i u ki n sau ây: 1. **Có v n b n ch p thu n c a c quan nhà n c có th m quy n i v i t ch c kinh t** nh n chuy n nh ng, nh n góp v n, thuê quy n s d ng **t nông nghi p** th c hi n d án; 2. **M c ích s d ng i v i d i n tích t nh n chuy n nh ng, nh n góp v n, thuê quy n s d ng t ph i ph ù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t ã** c c quan nhà n c có th m quy n phê duy t; 3. **i v i t chuyên tr ng lúa n c** thì ph i th c hi n theo quy nh t i kho n 3 i u 134 c a Lu t này”.

- Kho n 3 i u 134 Lu t t ai 2013 quy nh: “3. Ng i c Nhà n c giao t, cho thuê t s d ng vào m c ích phi nông nghi p t **t chuyên tr ng lúa n c ph i n p m t kho n ti n** Nhà n c b sung d i n tích t chuyên tr ng lúa n c b m t ho c t ng hi u qu s d ng t tr ng lúa theo quy nh c a Chính ph ”.

- i m b kho n 1 i u 169 Lu t t ai 2013 quy nh: “b) **T ch c kinh t**, h gia ình, cá nhân **c nh n chuy n quy n s d ng t thông qua nh n chuy n nh ng quy n s d ng t**, tr tr ng h p quy nh t i i u 191 c a Lu t này”.

- Kho n 2 i u 191 Lu t t ai 2013 quy nh: “2. **T ch c kinh t không c nh n chuy n nh ng quy n s d ng t tr ng lúa, tr ng phòng h , tr ng c d ng c a h gia ình, cá nhân, tr tr ng h p c chuy n m c ích s d ng t theo quy ho ch, k ho ch s d ng t ã** c c quan nhà n c có th m quy n phê duy t”.

(2) Kho n 1 và kho n 2 i u 4 Lu t t ai 2013 quy nh **nguyên t c s d ng t** ph i “1. **úng quy ho ch, k ho ch s d ng t và úng m c ích s d ng t**; 2. **Ti t ki m, có hi u qu , b o v môi tr ng...**” và i m i kho n 1 i u 64 Lu t t ai 2013 quy nh Nhà n c **thu h i t do vi ph m pháp lu t v t ai** i v i tr ng h p “i) t c Nhà n c giao, cho thuê th c hi n d án *u t* mà không c s d ng trong th i h n 12 tháng liên t c ho c ti n s d ng t ch m 24 tháng...”.

Do v y, n u các a ph ng th c thi pháp lu t v t ai **ch t ch , nghiêm túc** thì s không “*x y ra chuy n doanh nghi p* *thâu tóm t ai, thu gom t nông nghi p quy mô l n, sau ó ch quy ho ch, k ho ch s d ng t c duy t s bán i thu l i*”.

2/- Có hay không “*s b t h p lý, không công b ng gì a quy n chuy n i t c a doanh nghi p và ng i dân. Hi n nay, n u s h u t nông nghi p, ng i dân mu n chuy n quy n s d ng sang t thì ph i thông qua u giá, trong khi n u s a i u lu t này thì doanh nghi p l i không c n khâu này n a?!*”:

Hi p h i nh n th y ý ki n này **ch a th t chính xác** b i l i u 118 Lu t t ai 2013 ã quy nh c th **08 tr ng h p ph i u giá** quy n s d ng t; **09 tr ng h p không u giá** quy n s d ng t và **không h quy nh “ng i dân mu n chuy n quy n s d ng t nông nghi p sang t thì ph i thông qua u giá”** nh ý ki n quan ng i c a i b i u Qu c h i. ng th i, kho n 1 i u 119 Lu t t ai 2013 c ng ã quy nh c th các i u ki n t ch c th c hi n **u giá quy n s d ng t** khi Nhà n c giao t, cho thuê t, nh sau:

- i m g kho n 1 i u 118 Lu t t ai 2013 ch quy nh **u giá** quy n s d ng t trong tr ng h p “g) **Giao t t i ô th , nông thôn cho h gia ình, cá nhân**”.

- Mà “ t ” này khi u giá ph i áp ng các i u ki n quy nh t i kho n 1 i u 119 Lu t t ai 2013, trong ó có i m b quy nh i u ki n: “b) **t ã c gi i phóng m t b ng, t có tài s ng n li n v i t mà tài s n thu c s h u nhà n c**”.

- i m g kho n 2 i u 118 Lu t t ai 2013 quy nh **không u giá** quy n s d ng t trong tr ng h p “g) **Giao t cho h gia ình, cá nhân có h kh u th ng trú t i xã** mà không có t và ch a c Nhà n c giao t ”.

- Hộ gia đình, cá nhân (kể cả tổ chức kinh tế) đang sản xuất nông nghiệp có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tổ chức phi lợi nhuận quy mô xã hội và phi lợi nhuận có thể miễn quy định cho phép và phi lợi nhuận kinh doanh tài chính vì Nhà nước theo quy định tại Điều 57 Luật Đất đai 2013; vì lợi ích kinh tế còn phải áp dụng các điều kiện cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai 2013, nên **không xảy ra “sốt bất lý, không công bằng giữa quy định chuyển nhượng địa sản doanh nghiệp và người dân”** như ý kiến quan ngại của Ủy ban Quốc gia.

3/- Có hay không “việc doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không qua đấu giá xảy ra thất thoát ngân sách, vì không đấu giá theo chênh lệch giá, tỉ lệ chênh lệch vào túi doanh nghiệp”:

“**Tài chính đất đai**” là một trong các chính sách quan trọng nhất của pháp luật Việt Nam về đất đai có vị trí quan tâm khi xây dựng Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trong thời gian tới, nhằm xây dựng hoàn thiện các quy định pháp luật, các chính sách về đất đai: (i) Luật Đất đai; (ii) Văn bản dưới luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; (iii) Công tác thi đấu pháp luật Việt Nam, chủ yếu là thi đấu pháp luật, đấu thầu công nghệ hiện đại, hiện đại và không xảy ra tình trạng “thất thoát ngân sách nhà nước”, hoặc “thất thoát tài sản công, thất thoát là nguồn lực đất đai”.

Hội đồng thẩm định, khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013 quy định: “2. Nhà nước ưu tiên thị trường giá trị tăng thêm đất đai mà không do xuất phát từ ngành sản xuất mang lợi ích thông qua chính sách thuế, tỉ lệ sử dụng đất, tỉ lệ thuê đất, xuất phát từ ngành và chính sách hỗ trợ cho người có thu nhập” và điểm khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013 quy định về việc giá đất phi lợi nhuận nguyên tắc giá đất: “c) Phù hợp với giá đất phi lợi nhuận trên thị trường...”.

Như vậy, đã có các “bất cập” trong các văn bản dưới luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và trong công tác thi đấu pháp luật Việt Nam, chủ yếu là thi đấu pháp luật, nên trên thực tế đã xảy ra tình trạng chênh lệch giá đất, xác định “giá đất” tính “tỉ lệ sử dụng đất, tỉ lệ thuê đất”, hoặc làm “giá khi đi mua giá” của mặt bằng nguyên tắc “giá đất phù hợp với giá đất phi lợi nhuận trên thị trường”, nên có thể xảy ra thất thoát ngân sách nhà nước.

Việc có thể xảy ra thất thoát ngân sách nhà nước khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất không phải là hệ quả trực tiếp của “việc doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bởi có một số quy định về thị trường doanh nghiệp đã phải “mua đi” quyền sử dụng đất theo cách thức đấu thầu (ch không phải “tự nhiên” mà doanh nghiệp phải có quy định) và tất cả các doanh nghiệp luôn luôn chấp hành và thực hiện nộp tỉ lệ sử dụng đất theo quy định của các quan nhà nước có thẩm quyền để chi trả án nhà đất đúng mức. Văn bản về giá đất, tính “tỉ lệ sử dụng đất, tỉ lệ thuê đất” thuộc trách nhiệm của các quan nhà nước.

Phòng ngừa và chỉnh đốn thất thoát ngân sách nhà nước khi tính “tỉ lệ sử dụng đất, tỉ lệ thuê đất, giá khi đi mua giá”, trong hơn 15 năm qua Hội đồng đã kiên quyết phát huy vai trò của “Trung tâm phát triển quốc gia” để phát hiện các chi tiêu công tác bất hợp lý trong ngân sách, đồng thời phòng ngừa và ngăn chặn sự lạm dụng quyền sử dụng đất và tái phân bổ cho người có thu nhập thấp, tăng cường công tác đấu giá, đấu thầu phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công bằng và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, ưu tiên ưu đãi có sự đồng thuận của các nhà đầu tư, và tất cả các tiêu chí “kép”, và xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, lành mạnh; và mặt bằng công bằng, giảm thiểu chi phí cho người có thu nhập; và tất cả các nguồn thu bổ sung từ lợi nhuận cho ngân sách nhà nước phục vụ cho chính người dân các địa phương, không làm thất thoát ngân sách và không xảy ra khi người có thu nhập thấp.

4/- Có hay không có “lợi ích nhóm”, hoặc khi nào xảy ra “trục lợi chính sách” trong việc xử lý sai, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà đất:

(1) Có i bi u Qu c h i nêu ý ki n là **t t c 126 d án** nhà th ng m i t i thành ph H Chí Minh ã **c gi i quy t** do ã c n c vào quy nh t i kho n l i u 23 Lu t Nhà 2014 c s a i, b sung t i i m c kho n l i u 75 Lu t t 2020 nên **nay không còn v ng m c n a**.

Hi p h i đã báo cáo rõ t i V n b n s 115/2021/CV-HoREA ngày 15/12/2021, trong ó ã nêu rõ là các d án nhà th ng m i mà nhà ut ã có quy n s d ng th p pháp, h p l mà t ó là **100% t nông nghi p**, ho c **100% t phi nông nghi p không ph i là t thì cho n nay v n b “ácht c” ch a c gi i quy t**, k c các d án nhà th ng m i “**có t h p pháp và các lo i t khác**” c ng v n b “ácht c” ch a c gi i quy t, c n m 2021 thành ph H Chí Minh ch gi i quy t “**ch p thu n ch tr ng ut ng th i v i ch p thu n nhà ut**” **20 d án**, v n còn h n **100 d án b ácht c ch a c gi i quy t**.

(2) Hi p h i nh n th y, **không có “l i ích nhóm”**, ho c **không có kh n ng x y ra “tr c l i chính sách”** trong vi c xu t s a i, b sung kho n l i u 23 Lu t Nhà 2014, b il vì c s a i, b sung kho n l i u 23 Lu t Nhà 2014 là nh m m b o tính th ng nh t, tính ng b , tính h th ng c a các quy nh pháp lu t nh Hi p h i ã phân tích trong Báo cáo gi i trình này.

V n **quan tr ng hàng u** là ph i xây d ng hoàn thi n các ph ng pháp nh giá t xác nh “**giá t c th**” làm c n c tính “**t i n s d ng t, t i n thuê t**”, ho c xác nh “**giá kh i i m u giá quy n s d ng t**”, m b o nguyên t c vi c nh giá t “**phù h p v i giá t ph bi n trên th tr ng**” m b o **không th t thu ngân sách nhà n c**, không th t thoát tài s n công là ngu n l c t ai.

5/- V ý ki n “ ngh làm rõ tr ng h p nhà ut có quy n s d ng t i v i các lo i t khác không ph i là t nh ng ã g n h t th i h n s d ng t thì vi c cho phép chuy n m c ích s d ng t sang làm t và th c hi n d án ut có h p lý không?!”:

Hi p h i nh n th y, v i tính th n th ng tôn pháp lu t, ch p hành pháp lu t, tuân th pháp lu t thì tr c h t Nhà n c tôn tr ng và m b o y các quy n c a ng i s d ng t trong th i h n s d ng t dù “**ã g n h t th i h n s d ng t**”, trong ó ng i s d ng t có **quy n xin phép chuy n m c ích s d ng t** th c hi n d án ut phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t ã c c quan nhà n c có th m quy n phê duy t, vì ng i s d ng t ang “**có quy n s d ng t**” và ang s d ng t h p pháp.

C quan nhà n c không nên có quan i m “**ch thêm**” m t th i gian n a n khi ng i s d ng t th t th i h n s d ng t thì **thu h i t em u giá**.

Nhà n c ch th c hi n thu h i t trong các tr ng h p ã c quy nh t i i u 61, i u 62, i u 64, i u 65 Lu t t ai 2013, trong ó có tr ng h p th i h n s d ng t mà ng i s d ng t không xin gia h n thêm m t k s d ng t n a theo quy nh c a pháp lu t v t ai ã cho phép ng i s d ng t **ch m nh t tr c 06 tháng tr c ngày h t th i h n s d ng t** n u có nhu c u t i p t c s d ng t thì ph i có v n b n xin **xin gia h n s d ng t** theo quy nh t i i m kho n l i u 74 Ngh nh 43/2014/N -CP: “**a) Tr c khi h t th n s d ng t t i thi u là 06 tháng**, ng i s d ng t có nhu c u gia h n s d ng t n p 01 b h s ngh gia h n s d ng t”.

Tr ng h p ng i s d ng t xin chuy n m c ích s d ng t th c hi n d án ut phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t, quy ho ch xây d ng, k ho ch phát tri n nhà và có i u ki n ut d án b t ng s n, nhà th ng m i thì c quan nhà n c có th m quy n xem xét cho phép chuy n m c ích s d ng t và nhà ut th c hi n ngh a v tài chính v i Nhà n c theo quy nh c a pháp lu t.

Do vậy, Hi p h i nh n th y “tr ng h p nhà u t có quy n s d ng t i v i các lo i t khác không ph i là t nh ng ã g n h t th i h n s d ng t thì vì c cho phép chuy n m c ích s d ng t sang làm t và th c hi n d án u t ” v n h p lý và phù h p v i các quy nh c a pháp lu t v t ai.

Nh ng, m b o không làm th t thu ngân sách nhà n c, không làm th t thoát tài s n công là ngu n l c t ai thì Hi p h i ngh Chính ph ch o xây d ng hoàn thi n l i các ph ng pháp nh giá t xác nh “giá t c th ” xác nh “giá kh i i m u giá”, ho c tính “t i n s d ng t, t i n thuê t” khi cho phép chuy n m c ích s d ng t th c hi n d án u t, d án nhà th ng m i, b i l kho n 2 i u 112 Lu t t ai 2013 giao trách nhi m và th m quy n cho “2. Chính ph quy nh ph ng pháp nh giá t” và i u 114 Lu t t ai 2013 v “B ng giá t và giá t c th ” t i kho n 5 quy nh: “5. Chính ph quy nh chi ti t i u này”.

6/- C n s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t t ut 2020 m b o tính h th ng, tính liên thông c a các quy nh pháp lu t:

i m a kho n 4 i u 29 Lu t t ut 2020 quy nh “c quan nhà n c có th m quy n ch p thu n u t ng th i v i ch p thu n nhà u t ” i v i tr ngh p nhà u t (t ch c kinh t) “a) Có quy n s d ng t, tr tr ng h p Nhà n c thu h i t vì m c ích qu c phòng, an ninh, thu h i t phát tri n kinh t - xã h i v i l ích qu c gia, công c ng theo quy nh c a pháp lu t v t ai” (Các tr ng h p Nhà n c thu h i t c quy nh t i i u 61, i u 62, i u 64, i u 65 Lu t t ai 2013).

i u 58; kho n 1 i u 169; i m b, kho n 2 i u 191; i u 193 Lu t t ai 2013 cho phép t ch c kinh t c nh n chuy n quy n s d ng t phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t th c hi n d án u t và i m a kho n 4 i u 29 Lu t t ut 2020 quy nh “ch p thu n u t ng th i v i ch p thu n nhà u t ” i v i tr ngh p nhà u t (t ch c kinh t) “có quy n s d ng t”.

Kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t t ut 2020 ch quy nh tr ng h p “1). Có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác c c quan nhà n c có th m quy n cho phép chuy n m c ích s d ng t sang làm t ”, nên ã b sót 02 tr ng h p nhà u t không c công nh n là ch u t d án nhà th ng m i i v i tr ngh p nhà u t “ch có quy n s d ng t nông nghi p (có 100% t nông nghi p)”, ho c “ch có quy n s d ng t phi nông nghi p không ph i là t (có 100% t phi nông nghi p không ph i là t)”, m c dù t ó phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t, phù h p v i quy ho ch xây d ng th c hi n d án nhà th ng m i, nên kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 không m b o tính h th ng, tính liên thông v i các quy nh t i i u 58; kho n 1 i u 169; i m b, kho n 2 i u 191; i u 193 Lu t t ai 2013 và i m a kho n 4 i u 29 Lu t t ut 2020.

Do vậy, Hi p h i th ng nh t v i T tr i n s 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 c a Chính ph tr i n Qu c h i t i K h p Qu c h i b t th ng xem xét s a i, b sung m t s i u c a 08 Lu t trong ó có xu t s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 (c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t t ut 2020) v i góp ý b sung, nh sau:

“1. Có quy n s d ng t ho c nh n chuy n quy n s d ng t thu c m t trong các tr ng h p quy nh t i các i m a, b và c kho n này, tr tr ng h p Nhà n c thu h i t vì m c ích qu c phòng, an ninh thu h i t phát tri n kinh t - xã h i v i l ích qu c gia, công c ng theo quy nh c a pháp lu t v t ai; thu h i t u giá quy n s d ng t theo quy nh c a pháp lu t v qu n lý, s d ng tài s n công:

a) Có quy n s d ng t h p pháp;

b) Có quy n ho c nh n chuy n quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác;

c) Có quy n h o c nh n chuy n quy n s d ng các lo i t khác.

Các tr ng h p nhà u t có quy n s d ng t quy nh t i các i m a, b và c kho n này ph i phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t c c quan nhà n c có th m quy n phê duy t theo quy nh c a pháp lu t v t ai, phù h p v i quy ho ch xây d ng ô th, i m dân c nông thôn.

Sau khi ã c c quan có th m quy n ch p thu n ch tr ng u t ng th i ch p thu n nhà u t không thông qua u giá quy n s d ng t, u th u l a ch n nhà u t theo quy nh c a pháp lu t v u t , nhà u t có trách nhi m th c hi n th t c chuy n m c ích s d ng t i v i ph n đi n tích t không ph i là t thu c d án u t và hoàn thành ngh a v tài chính có liên quan theo quy nh c a pháp lu t v t ai **xây d ng nhà th ng m i**”.

Hi p h i kính ngh y ban Th ng v Qu c h i và Quý v i bi u Qu c h i quan tâm xem xét thông qua T trình s 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 c a Chính ph v D án Lu t s a i, b sung m t s i u c a 08 Lu t, trong ó có xu t s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 (c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t u t 2020).

Trân tr ng kính trình!

N i nh n:

- Nh trên;
- V n phòng Chính ph ; B T pháp;
- B Xây d ng; B Tài Nguyên Môi tr ng;
- B K ho ch u t ; B Tài chính;
- B Nông nghi p Phát tri n nông thôn;
- Ngân hàng Nhà n c;
- y ban nhân dân TP H Chí Minh;
- oàn i bi u Qu c h i TP H Chí Minh;
- Ban Ch p hành Hi p h i; Quý v H i viên;
- L u VP.

**TM. BAN CH P HÀNH HI P H I
CH T CH**

Lê Hoàng Châu

TD : 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com