

Y BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----000-----

HỘI PHỊ B T NG S N

S : 113/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 năm 2021

“V/v R t c n thi t b sung tr ng h p
nhà u t “nh n chuy n quy n s
d ng t” vào kho n 1 i u 23 Lu t
Nhà 2014 m b o tính bao quát
c a ph m vi i u ch nh c a quy ph m
pháp lu t, nh ng ph i có c ch i u ti t
giá tr t ng thêm t t (chênh l ch a
tô) do chuy n m c ích s d ng t”

Kính g i: - y ban Th ng v Qu c h i
- y ban Kinh t c a Qu c h i
- y ban Pháp lu t c a Qu c h i

Hội ph i B t ng s n thành ph Hồ Chí Minh (HoREA) ã có V n b n s
112/2021/CV-HoREA ngày 06/12/2021 góp ý ki n D án Lu t s a i, b sung m t s i u
c a 08 Lu t (sau ây g i là “D án Lu t s a i 08 lu t”), trong ó có xu t s a i, b
sung kho n 1 i u 23 và kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014, 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 vì l i 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 s d ng t h p pháp và các lo i t khác;
- c) Có 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”.

Nay, Hội ph i xin c báo cáo gi i trình thê m v s c n thi t b sung hình th c
“nh n chuy n quy n s d ng t” vào kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 m b o tính
bao quát c a ph m vi i u ch nh c a quy ph m pháp lu t, nh ng ph i xây d ng hoàn thi n
c ch i u ti t giá tr t ng thêm t t vào ngân sách nhà n c do chuy n m c ích s
d ng t, nh sau:

1/- S c n thi t ph i b sung tr ng h p nhà u t “nh n chuy n quy n s d ng
t” vào kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014:

1.1)- B sung tr ng h p nhà u t “nh n chuy n quy n s d ng t” nh m m b o ph m vi i u ch nh c a quy ph m pháp lu t bao quát y các tr ng h p nhà u t “có quy n s d ng t” ho c “nh n chuy n quy n s d ng t”:

(1) Hi p h i nh n th y n i dung kho n 4 i u 1 “D án Lu t s a i 08 lu t” s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 **ch quy nh** tr ng h p nhà u t “có quy n s d ng t”, nh ng còn thi u tr ng h p nhà u t “nh n chuy n quy n s d ng t” bao g m t và các lo i t khác, ho c ch nh n chuy n quy n s d ng t nông nghi p, ho c ch nh n chuy n quy n s d ng t phi nông nghi p không ph i là t , r i sau ó ph i làm th t c **chuy n m c ích s d ng t**, nên ph m vi i u ch nh c a kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 **ch a bao quát h t t t c** các tr ng h p nhà u t **có quy n s d ng t** ho c **nh n chuy n quy n s d ng t** r i sau ó ph i th c hi n th t c “chuy n m c ích s d ng t và ngh a v tài chính v i Nhà n c” th c hi n d án nhà th ng m i.

(2) Bên c nh ó, kho n 4 i u 23 Lu t Nhà 2014 **c ng ch quy nh** tr ng h p nhà u t “4. **Nh n chuy n quy n s d ng t** theo quy nh c a pháp lu t v t ai xây d ng nhà th ng m i” mà trong tr ng h p này, do nhà u t ã có t nên **không ph i** làm th t c **chuy n m c ích s d ng t** và kho n 4 i u 23 Lu t Nhà 2014 **c ng không** quy nh tr ng h p nhà u t “nh n chuy n quy n s d ng t” (không ph i là “ t ”) theo quy nh c a pháp lu t v t ai.

Do v y, g p l i c kho n 1 và kho n 4 i u 23 Lu t Nhà 2014 thì v n còn **b sót** tr ng h p nhà u t “nh n chuy n quy n s d ng t không ph i là t ” theo quy nh c a pháp lu t v t ai.

(3) Lu t t ai 2013 ã quy nh tr ng h p ng i s d ng t “có quy n s d ng t” nh ng **không gi i thích tr c ti p** c m t này. Tuy nhiên, t i kho n 9 i u 3 Lu t t ai 2013 quy nh “9. Nhà n c công nh n quy n s d ng t là v i c Nhà n c trao quy n s d ng t cho ng i **ang s d ng t** n nh mà không có ngu ng c c Nhà n c giao t, cho thuê t...” có th hi u ây là tr ng h p ng i s d ng t “có quy n s d ng t”.

(4) i m a Kho n 4 i u 29 Lu t u t 2020 quy nh “c quan có th m quy n ch p thu n ch tr ng u t ng th i v i ch p thu n nhà u t ” i v i tr ng h p nhà u t “a) **Có quy n s d ng t**, tr tr ng h p Nhà n c thu h i t (...) theo quy nh c a pháp lu t v t ai” và t i i m a kho n 5 i u 29 Ngh nh 31/2021/N -CP quy nh “a) Nhà u t **có quy n s d ng t** là nhà u t **ang s d ng t** do c nhà n c giao t, cho thuê t, công nh n quy n s d ng t ho c do **nh n quy n s d ng t** theo quy nh c a pháp lu t v t ai ...”. Nh ng, do ây là quy nh **d i lu t** c a pháp lu t v u t nên r t c n thi t c “lu t hóa” b sung vào i u 3 Lu t t ai 2013 m b o ng b .

1.2)- B sung tr ng h p nhà u t “nh n chuy n quy n s d ng t” nh m m b o tính h th ng, th ng nh t, ng b , liên thông c a các quy ph m pháp lu t:

(1) i m b kho n 1 i u 169, kho n 2 i u 191 và kho n 1 i u 193 Lu t t ai 2013 **cho phép** t ch c kinh t , doanh nghi p 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 phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t th c hi n d án u t**. Tr ng h p nh n chuy n nh ng quy n s d ng t nông nghi p thì ph i c c quan nhà n c có th m quy n ch p thu n.

(2) i m a kho n 4 i u 29 Lu t u t 2020 quy nh “c quan có th m quy n ch p thu n ch tr ng u t ng th i v i ch p thu n nhà u t ” i v i tr ng h p nhà u t “có quy n s d ng t, tr tr ng h p Nhà n c thu h i t (...) theo quy nh c a pháp lu t v t ai”.

(3) Kho n 2 i u 7 Lu t Xây d ng (s a i) 2020 ã quy nh “ch u t là nhà u t c c quan nhà n c có th m quy n ch p thu n”.

Theo các quy định pháp luật trên đây thì nhà đầu tư, doanh nghiệp **đã có quy định** theo quy định của Luật đất đai 2013 thì các quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư công trình nhà đầu tư theo quy định của Luật đầu tư 2020 và đây là **điểm công nhận chủ đầu tư** theo quy định của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 thì chỉ định nhà thầu mới.

1.3)- Ý kiến xuất:

Hiệp hội nhà thầu **đề nghị bổ sung** thêm “*hình thức đăng ký chỉ định thầu xây dựng nhà thầu mới*” vào vị trí trong pháp luật về “**nhận chuyển quyền sử dụng đất**” ngay sau phần mở đầu khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà đất 2014 sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 của Điều 3 “*Đán Luật sửa đổi 08 luật*” sửa đổi, bổ sung vào khoản 1 của Điều 75 Luật đầu tư 2020, nhằm mở **phạm vi áp dụng** pháp luật **bao quát** với các trường hợp nhà đầu tư “**có quy định đất**” hoặc nhà đầu tư “**nhận chuyển quyền sử dụng đất**” và nhằm mở **tính hợp pháp, hợp lệ, công bằng, liên thông** của các quy định pháp luật, như sau:

“1. Có quy định đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất thu mua trong các trường hợp quy định tại các mục a, b và c khoản này, trường hợp Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai; thu hồi đất ưu đãi quy định đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công: (...)”.

2/- **ngành cần xem xét bổ sung** Luật đất đai 2013 quy định thêm **các chế độ thi đấu đấu giá đất** thêm đất vào ngân sách nhà nước phần “**chênh lệch giá**” do chuyển mục đích sử dụng đất làm tăng giá trị sử dụng đất:

2.1)- Nhận xét:

Trên thực tế, không có sự khác biệt giữa hình thức đăng ký của nhà đầu tư “**có quy định đất và các loại khác**” (quy định tại khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà đất 2014 sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 của Điều 75 Luật đầu tư 2020); hoặc “**có quy định đất, hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất 100% nông nghiệp, hoặc 100% phi nông nghiệp không phải là đất**” thì chỉ định thầu mới như ví dụ sau:

Ví dụ: Trường hợp nhà đầu tư A đã ra số tiền hàng trăm triệu **nhận chuyển quyền sử dụng đất 50 ha trồng cây cao su theo đúng quy định của Luật đất đai 2013**, phù hợp với quy hoạch xây dựng ô thị, nhà đầu tư “**Vùng chức năng cửa thủ cửa sân bay Long Thành**” nhằm mục đích đầu tư xây dựng dự án nhà thầu mới.

Nếu trong 50 ha trồng cây cao su này **đã có 01 công nhận chủ đầu tư** dù chỉ có vài chục mét vuông “**đất**” thì nhà đầu tư A **đúng công nhận chủ đầu tư** dự án theo quy định tại khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà đất 2014 sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 của Điều 75 Luật đầu tư 2020 và vị trí trong pháp luật về “**có quy định đất và các loại khác**”.

Nếu trong 50 ha trồng cây cao su này **không có công nhận** nào thì nhà đầu tư A **không công nhận chủ đầu tư**, không thể triển khai chỉ định thầu nên sẽ **thi đấu đấu giá đất**. Do vậy, chế độ nhà đầu tư A sẽ “**lách**” bằng cách **mua thêm** ít nhất là 01 công nhận dù chỉ có vài chục mét vuông “**đất**” mở **tiêu chí** nhà đầu tư “**có quy định đất và các loại khác**” và **điểm công nhận chủ đầu tư** dự án theo quy định tại khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà đất 2014.

Hiệp hội nhà thầu, vì **cho phép** nhà đầu tư “**có quy định đất và các loại khác**” (quy định tại khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà đất 2014 sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 của Điều 75 Luật đầu tư 2020); hoặc “**có quy định đất, hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất 100% nông nghiệp, hoặc 100% phi nông nghiệp không phải là đất**” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng ô thị, định hướng nông thôn và

