

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 12/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2024

*“V/v Đề nghị Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận về **nhận quyền** hoặc **đang có quyền sử dụng đất ở** hoặc **đất ở và đất khác** hoặc **đất khác không phải là đất ở** để thực hiện dự án nhà ở thương mại”*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Cơ quan soạn thảo và Cơ quan thẩm tra Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã lắng nghe, tiếp thu nhiều ý kiến đề xuất của các Hiệp hội, chuyên gia, doanh nghiệp để hoàn thiện Dự thảo Luật và Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã quyết định trình Quốc hội xem xét quyết định 4 nội dung, trong đó có Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tại Kỳ họp bất thường lần thứ Năm khai mạc vào sáng hôm nay 15/01/2024.

Hiệp hội đã nghiên cứu Báo cáo số 2522/BC-UBKT15 ngày 08/01/2024 của Ủy ban Kinh tế Quốc hội “Về việc tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ là sẽ xem xét tất cả các ý kiến góp ý, đề xuất đến giờ phút cuối cùng trước khi Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội thông qua và Hiệp hội xin được đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội quan tâm xem xét, cân nhắc **cho phép** nhà đầu tư được thỏa thuận về **nhận quyền** sử dụng đất hoặc **đang có quyền sử dụng đất** hoặc được **cho phép chuyển mục đích** sử dụng đất đối với “**đất ở**” hoặc “**đất ở và đất khác**” hoặc “**đất khác không phải là đất ở**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 127 và Điều 122 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

1/- Hiệp hội nhất trí với Báo cáo số 710/BC-CP ngày 30/12/2023 của Chính phủ gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị tiếp tục mở rộng các loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại “thông qua hình thức **thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác**”, đồng thời Hiệp hội cũng đề nghị bổ sung thêm trường hợp “thỏa thuận về nhận quyền hoặc đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và trong trường hợp giữ nguyên nội dung khoản 6 Điều 127 thì đề nghị bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo các quy định của Luật Đất đai 2013:

1.1)- Đề nghị tiếp tục mở rộng các loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại “thông qua hình thức **thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở**” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại và trong trường hợp giữ nguyên nội

dung khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì đề nghị bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp trường hợp tổ chức kinh tế đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở” gồm “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở” mà nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật Đất đai 2013 để thực hiện dự án đầu tư bao gồm dự án nhà ở thương mại:

a. Căn cứ Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng và thực tiễn về sự cần thiết tiếp tục mở rộng các loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại “thông qua hình thức thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở”:

(1) “Mặt tích cực” của điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất ở” là sẽ chấm dứt ngay tình trạng một số nhà đầu tư tư nhân “mua gom, thu tóm” đất đai để trục lợi hoặc chiếm hưởng không chính đáng “địa tô chênh lệch”.

Nhưng, điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) cũng có “mặt hạn chế” do có thể dẫn đến hệ quả là trong khoảng 5-7 năm tới đây, thị trường bất động sản nhà ở thương mại sẽ tiếp tục thiếu nguồn cung quỹ đất dẫn đến thiếu nguồn cung nhà ở thương mại do Tổ chức phát triển quỹ đất chưa thể “phát triển quỹ đất; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội” (theo quy định tại Chương VIII Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*)) và vô hình chung với quy định “chỉ được thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất ở” cùng với khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “Trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác” sẽ có thể chỉ “làm lợi” cho các nhà đầu tư “đã có sẵn quỹ đất dự án nhà ở thương mại” đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhất là chủ đầu tư các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại quy mô lớn có cơ hội “chiếm lĩnh thị trường”.

(2) Điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “chỉ được thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất ở” cũng chưa “thể chế hóa” đầy đủ Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chủ trương “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” nhằm xã hội hóa đầu tư, huy động nguồn lực của các doanh nghiệp trong việc tạo lập quỹ đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại song song với các phương thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua thực hiện “đấu giá quyền sử dụng đất” (Điều 125) hoặc “đấu thầu dự án có sử dụng đất” (Điều 126) để lựa chọn nhà đầu tư, mà trước đó Chính phủ đã có Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 27/12/2021 trình Quốc hội tại kỳ họp bất thường lần thứ Nhất của Quốc hội đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 theo hướng cho phép nhà đầu tư “1. Có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để 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 để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công: a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác không phải là đất ở; c) Có quyền sử dụng các loại đất khác không phải là đất ở. Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất thuộc dự án đầu tư (nếu có) và nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy

định của pháp luật về đất đai”, nhưng nội dung **điểm “c) Có quyền sử dụng các loại đất khác không phải là đất ở”** chưa được Quốc hội chấp thuận khi ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật 2022, mà nếu căn cứ vào Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chủ trương **“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”** thì nội dung **điểm c** rất phù hợp.

(3) Hiệp hội nhận thấy, nội dung **điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)** đã **giữ nguyên** như quy định tại **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** quy định về hình thức sử dụng đất của nhà đầu tư **chỉ được “4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”**, mà quy định tại **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã không đồng bộ, thống nhất** với các quy định tại **khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 đã cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư bao gồm dự án nhà ở thương mại.**

(4) Nếu Tổ chức phát triển quỹ đất của Nhà nước có đủ năng lực thực hiện được việc **“phát triển quỹ đất; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội”** để **“giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”** thì đây là **“mơ ước”** của hầu hết nhà đầu tư trong nước, nước ngoài đều mong muốn được tiếp cận đất đai công bằng, minh bạch thông qua đấu giá, đấu thầu và lúc đó các nhà đầu tư sẽ không còn nhu cầu tự mình đi **“mua đất”** để thực hiện dự án nhà ở thương mại nữa. Thực hiện được việc này thì sẽ xây dựng được môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh.

Khi đó thì Tổ chức phát triển quỹ đất của Nhà nước sẽ trở thành nhà cung cấp quỹ đất lớn nhất trên **“thị trường sơ cấp đất đai”** phục vụ đầu tư phát triển kinh tế - xã hội và thông qua việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì toàn bộ **“địa tô chênh lệch”** sẽ thu vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng thì sẽ được sự ủng hộ, đồng thuận của người có đất bị thu hồi và xã hội.

Nhưng, có thể phải sau 5-7 năm nữa thì Tổ chức phát triển quỹ đất của Nhà nước mới có đủ năng lực và nguồn lực tài chính để thực hiện được việc **“phát triển quỹ đất bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội”** để **“giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”**, nên Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội xem xét, bổ sung trường hợp nhà đầu tư **“thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở và đất khác”** theo đề nghị của Chính phủ tại **Báo cáo số 710/BC-CP ngày 30/12/2023** và trường hợp nhà đầu tư **“thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất khác không phải là đất ở”** để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo **Tờ trình 535/TTr-CP ngày 27/12/2021** của Chính phủ trước đây để thực hiện dự án nhà ở thương mại vào **điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)** và để đảm bảo tính kế thừa các quy định pháp luật đã **“đúng, trúng”** và **đã được kiểm nghiệm trong thực tiễn** như ý kiến của Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ chỉ đạo xây dựng Đề án Luật Đất đai.

(5) Bên cạnh đó, **khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai** quy định **“Trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác”** đã **giữ nguyên** như quy định tại **Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật 2022** sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014**, nên Hiệp hội đề nghị **bổ sung thêm “trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang**

có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” vào khoản 6 Điều 127 để đồng bộ với điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo đề xuất của Hiệp hội.

(6) Về “gợi ý” sau khi Luật Đất đai được Quốc hội thông qua thì có thể **cho phép “thí điểm”** thực hiện “thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác” để thực hiện dự án nhà ở thương mại là không thực sự cần thiết, bởi lẽ việc thực hiện “thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở” đã được cho phép thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013.

Vấn đề “mẫu chốt” là phải **định giá đất thật chuẩn xác** để thu đúng, thu đủ, thu kịp thời tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước, dứt khoát không được để thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai đối với trường hợp nhà đầu tư “thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất đối với đất ở và đất khác” hoặc trường hợp nhà đầu tư đã có “đất khác không phải là đất ở” để thực hiện dự án nhà ở thương mại và vấn đề “mẫu chốt” về định giá đất này đã được quy định chặt chẽ tại “Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất” Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(7) Do vậy Hiệp hội nhận thấy, việc **bổ sung thêm** trường hợp nhà đầu tư được “thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất” đối với “đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở” tại điểm b khoản 1 Điều 127 và việc **bổ sung thêm** trường hợp nhà đầu tư “đang có quyền sử dụng đất” đối với “đất khác không phải là đất ở” tại khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là **rất cần thiết**, bởi lẽ Nhà nước có cho phép nhà đầu tư được “nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở” thì sau khi được đăng bộ, trước bạ, nhà đầu tư mới trở thành “đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở”, vì nếu Nhà nước không cho phép “thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở” thì làm sao nhà đầu tư có thể đáp ứng được trường hợp “phải đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác” hoặc “đất khác không phải là đất ở” (!?)

(8) Đồng thời Hiệp hội nhận thấy, **điểm b khoản 3 Điều 122** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “3. Việc **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (...)** b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác” và do Hiệp hội đề xuất **bổ sung** trường hợp nhà đầu tư “đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” vào khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), nên Hiệp hội cũng đề nghị **bổ sung** trường hợp nhà đầu tư “đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” vào **điểm b khoản 3 Điều 122** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật về đất đai.

b. Trong trường hợp Quốc hội quyết định giữ nguyên nội dung khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), không bổ sung trường hợp nhà đầu tư “đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” thì Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định **xử lý chuyển tiếp** trường hợp tổ chức kinh tế “đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” gồm “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở” để thực hiện dự án đầu tư, bao gồm dự án nhà ở thương mại mà trước đây nhà đầu tư đã nhận chuyển quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật Đất đai 2013:

(1) Hiệp hội nhận thấy Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều quy định chuyển tiếp để xử lý các trường hợp phát sinh trong thực tiễn, trong đó có **Điều 258** quy định “xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành” và **Điều 259** “quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành” và nếu **giữ nguyên nội dung khoản 6 Điều 127** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định xử lý **chuyển tiếp** đối với trường hợp **tổ chức kinh tế “đã có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”** gồm **“đất nông nghiệp”** hoặc **“đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”** mà tổ chức kinh tế đã **được phép** nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 **Luật Đất đai 2013**.

(2) Đặc điểm của các khu **“đất nông nghiệp”** hoặc **“đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”** mà tổ chức kinh tế đã **được phép** nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở thương mại là **các khu đất** này thường có **quy mô diện tích lớn hoặc rất lớn** và **số lượng** các dự án này **không nhiều**, thường chỉ chiếm khoảng trên dưới **5%** tổng số dự án khu đô thị, nhà ở thương mại.

(3) Do vậy trong trường hợp Quốc hội quyết định **giữ nguyên** nội dung khoản 6 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), **không bổ sung** trường hợp nhà đầu tư “*đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” thì Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định xử lý **chuyển tiếp** trường hợp tổ chức kinh tế **“đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”** gồm **“đất nông nghiệp”** hoặc **“đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”** để thực hiện dự án đầu tư, bao gồm **dự án nhà ở thương mại** là **rất cần thiết** và cần phải **giao trách nhiệm** cho các địa phương thực hiện **chặt chẽ** công tác **định giá đất thật chuẩn xác** để **thu đúng, thu đủ, thu kịp thời** tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào **ngân sách nhà nước**, dứt khoát **không được để thất thu** ngân sách nhà nước, **thất thoát tài sản công** là nguồn lực đất đai.

1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 1 Điều 127** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

*“b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì **chỉ** được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở”.*

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 6 Điều 127** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“6. (...) Trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở”.

(3) Để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất**, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 3 Điều 122** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (...) b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở”.

(4) Trong trường hợp Quốc hội quyết định **giữ nguyên** nội dung **khoản 6 Điều 127** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), **không bổ sung** trường hợp nhà đầu tư “*đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” để thực hiện dự án nhà ở thương mại và **không sửa đổi**, bổ sung **điểm b khoản 3 Điều 122** (*theo đề nghị của Hiệp hội*) thì Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 16 (mới) Điều 259** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“16. Đối với trường hợp tổ chức kinh tế đã nhận chuyển quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án nhà ở thương mại, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước

ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan”.

2/- Đề nghị bổ sung “người sử dụng đất” là “cá nhân nước ngoài trong thời gian được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở”:

Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 1 Điều 17 Luật Nhà ở 2023 quy định “1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: (...) c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”, mà nhà ở luôn luôn gắn liền với đất ở theo 1 trong hai hình thức sử dụng đất là “quyền sử dụng đất chung” đối với trường hợp nhà chung cư hoặc “quyền sử dụng đất riêng” đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ như nhà phố, nhà vườn, biệt thự nên rất cần thiết bổ sung “người sử dụng đất” là “cá nhân nước ngoài trong thời gian được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật.

Hơn nữa, khoản 7 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định về “người sử dụng đất” là “7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” nên để đảm bảo tính đồng bộ, Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 8 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về “người sử dụng đất”, như sau:

“8. Cá nhân nước ngoài trong thời gian được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

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

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com