

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 29/2022/CV- HoREA

“V/v Góp ý kiến xây dựng Đề án Luật Đất đai (sửa đổi) nhằm phát huy đầy đủ nguồn lực đất đai trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 05 năm 2022

**Kính gửi: Ban Bí thư Trung ương
Đảng Cộng sản Việt Nam**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản rất vui mừng, gửi trọn niềm tin và kỳ vọng vào Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam khoá XIII, từ ngày 04-10/05/2022.

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản nhiệt liệt hoan nghênh bài Diễn văn khai mạc Hội nghị của Tổng Bí thư Ban Chấp hành Trung ương Đảng Nguyễn Phú Trọng, vừa thể hiện quan điểm, tầm nhìn chiến lược của Đảng, vừa có tính lý luận, vừa có tính tổng kết thực tiễn rất sâu sắc. đã xác định *“những nội dung trình Hội nghị Trung ương lần này là những vấn đề rất lớn, rất khó và rất hệ trọng đối với việc thực hiện thắng lợi Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng trên các lĩnh vực trọng yếu”*.

Hiệp hội đã nghiên cứu ý kiến chỉ đạo của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng *“về tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết Hội nghị Trung ương 6 khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai, nhằm hoàn thiện thể chế, chính sách, kịp thời tháo gỡ những vướng mắc trong công tác quản lý và sử dụng đất đai, bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư, tạo nguồn động lực và động lực mới để phấn đấu đến năm 2030 nước ta trở thành nước công nghiệp hiện đại, có nhu nhập trung bình cao; và đến năm 2045 trở thành nước phát triển, thu nhập cao”* và xin được góp ý kiến theo các nội dung gợi ý của Tổng Bí thư, như sau:

1/- Vì sao nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội?

Hiệp hội nhận thấy, Cương lĩnh của Đảng và Hiến pháp 2013 quy định *“Đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”* đã được Hiến định và được quy định trong pháp luật về đất đai là điều kiện **vô cùng thuận lợi** để nguồn lực đất đai được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội (*nước ta thuận lợi hơn so với các nước khác quy định “đất đai thuộc sở hữu tư nhân”*), nhưng trên thực tế còn nhiều *“bất cập”* như sau:

1.1)- Một số “bất cập” của cơ chế chính sách dẫn đến nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội:

Một số ví dụ cụ thể về *“bất cập”* của cơ chế chính sách dẫn đến nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội như sau:

Ví dụ 1: Có những “khu đất vàng” trong khu vực trung tâm thành phố bị sử dụng lãng phí, điển hình là khu đất có diện tích vài nghìn mét vuông tại đường Nguyễn Huệ,

quận 1 bị “quây tôn” bỏ không đã hơn 10 năm qua, không đưa vào đầu tư xây dựng kinh doanh, không trở thành cơ sở thương mại, dịch vụ, không tạo ra công ăn việc làm, không đóng góp cho GRDP thành phố thì “**giá trị sử dụng**” của “**khu đất vàng**” này cũng bằng “**số 00**”, hoặc có những “**doanh nghiệp thân hữu**” “**xí phần**” các dự án có quy mô diện tích lớn nhưng **không đưa đất vào sử dụng, không triển khai thực hiện dự án** do nhiều nguyên nhân, thậm chí có cả dấu hiệu “**đầu cơ**” đất đai đều dẫn đến **lãng phí** nguồn lực đất đai,

Ví dụ 2: Có những “**khu đất vàng**” trong khu vực trung tâm thành phố, thậm chí có quy mô diện tích lên đến vài chục héc-ta được **chỉ định chủ đầu tư cho doanh nghiệp tư nhân** thì “**chênh lệch địa tô**” chủ yếu rơi vào “**túi tư nhân**”, không được huy động đầy đủ vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng và cũng không thấy dành 20% quỹ đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

Ví dụ 3: Công tác “**điều chỉnh quy hoạch**”, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất công nghiệp, đất thể dục thể thao (dự án sân golf) có quy mô diện tích hàng trăm héc-ta sang đất đô thị mà nếu không được kiểm soát, quản lý chặt chẽ, đặc biệt là công tác tính tiền sử dụng đất dự án khu đô thị thì có thể dẫn đến **thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công**, điển hình là vụ chuyển đổi dự án sân golf Phan Thiết thành khu đô thị đã được đưa vào diện theo dõi của Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng chống tham nhũng, tiêu cực.

Ví dụ 4: Đáng lưu ý là các báo, trang tin điện tử mà điển hình là Báo điện tử CafeF (02/09/2020, 11:00) đưa thông tin “**hiện nay ở Việt Nam số lượng triệu phú tiền USD dựa trên con số công khai, số lượng người có 1 triệu USD ở Việt Nam khoảng trên 12.000 người. Và 90% số lượng này đều trực tiếp hoặc gián tiếp kinh doanh BĐS. Đặc biệt trong nhóm 100 người giàu nhất Việt Nam, tức là có trên 30 triệu USD, con số liên quan trực tiếp đến kinh doanh BĐS là 99,1%, và đây là con số đáng suy ngẫm**”.

Ví dụ 5: Một khu đô thị mới hiện đại được quy hoạch với “**hệ số sử dụng đất**”, “**mật độ xây dựng**”, “**chiều cao tối đa của công trình**” chưa thật hợp lý (nhìn chung là thấp), hoặc phê duyệt tỷ lệ phân diện tích làm thương mại, dịch vụ **thấp** so với phân diện tích làm nhà ở thì sẽ không phát huy được tối đa “**giá trị sử dụng**” của đất đai, không tạo được dòng tiền thường xuyên từ hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ, nên trên thực tế sẽ làm giảm nguồn thu và về lâu dài thì không tạo được nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

Ví dụ 6: Nhiều nhà đất công sản được Nhà nước giao cho các tổ chức công lập, hội đoàn, đơn vị sự nghiệp sử dụng làm trụ sở theo chế độ cho thuê đất 50 năm. Sau đó “**đơn vị thuê đất**” này “**hợp tác**” với “**doanh nghiệp phát triển dự án**” (thực chất doanh nghiệp này mới chính là “**chủ đầu tư**”) thì phần lớn lợi nhuận thu bị rơi vào “**túi tư nhân**”, mà ngân sách nhà nước thì không thu được tương xứng (Ghi chú: Trước đây, có quy định cách tính giá trị mặt bằng nhà đất công sản đưa vào vốn liên doanh chiếm tỷ lệ không thấp hơn 26%).

Ví dụ 7: Cơ chế Chính phủ ban hành “**khung giá đất**” và “**căn cứ nguyên tắc, phương pháp**” định giá đất và **khung giá đất**, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua **bảng giá đất** trước khi ban hành” và cơ chế “**xác định giá đất cụ thể**”, nhưng khi áp dụng vào thực tế thì không bảo đảm được “**việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**”.

Ví dụ 8: Cơ chế thu “**tiền sử dụng đất**” hoặc cho phép “**trả tiền thuê đất 1 lần cho cả chu kỳ thuê đất 50 năm**” là “**tư duy nhiệm kỳ**”, “**ăn trước vào tương lai**” là cách làm “**ăn xổi**”, “**tận thu**” cũng không tạo được nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước và cũng là một trong các nguyên nhân làm tăng giá nhà ở.

Ví dụ 9: Điều 153 Luật Đất đai 2013 quy định loại đất phi nông nghiệp là “**Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp**”, mà khái niệm “**dịch vụ**” đã bao

gồm cả hoạt động “dịch vụ du lịch” có nghĩa là đất dùng để đầu tư xây dựng các cơ sở lưu trú du lịch (“đất du lịch” cũng nằm trong loại đất phi nông nghiệp là “đất dịch vụ”), trong đó có căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch, nhà phố du lịch, mà theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 thì **“thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm”**; đồng thời Điều 104 Luật Đất đai 2013 quy định **“Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất”** và Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định **“Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở”** đối với “b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật” và mới đây, Chính phủ đã ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP, tại khoản 2 Điều 6 đã quy định rất cụ thể về **“2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú** quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này”.

Các quy định này **rất minh bạch**, lẽ ra các địa phương đều có thể cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ du lịch/nhà phố du lịch/biệt thự du lịch” với thời hạn sử dụng đất theo **thời hạn của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm**. Nhưng, trong thời gian qua lại có một số địa phương **“cố tình hiểu sai”** và **“tùy tiện”** đặt ra khái niệm **“đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài”** và đã cấp “Giấy chứng nhận” **trái pháp luật** này cho khách hàng mua condotel, nhà phố, biệt thự trong các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng.

Đặc biệt, Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 **“Về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn”** đã đặt ra yêu cầu **rất cần thiết bổ sung** thêm từ **“du lịch”** vào Điều 153 Luật Đất đai 2013 quy định loại đất phi nông nghiệp là **“Đất thương mại, dịch vụ, du lịch; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp”** để xác định tầm quan trọng của định hướng **“phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn”** của nước ta trong thời gian tới đây.

Ví dụ 10: Cơ chế chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng theo hình thức **“Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)”** dẫn đến trên thực tế Nhà nước bị **thất thu ngân sách, thất thoát tài sản công** chủ yếu là **nguồn lực đất đai** tại cả “2 đầu”: **“đầu B”** giao thầu xây dựng và cả **“đầu T”** thanh toán bằng quỹ đất đối ứng cho nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Nhưng Luật PPP 2020 đã bãi bỏ hình thức **“Hợp đồng BT”** kể từ ngày 01/01/2021 đã làm mất đi 01 phương thức xã hội hóa đầu tư hiệu quả, mà nếu tập trung xây dựng hoàn thiện các cơ chế chính sách, quy định pháp luật để quản lý chặt chẽ để có thể **khôi phục lại hoạt động** đầu tư dự án hạ tầng theo hình thức **“Hợp đồng BT”** trong thời gian tới.

1.2)- Đất đai có **“giá trị”** và **“giá trị sử dụng”** nhưng Nhà nước chưa sử dụng hiệu quả công cụ **“lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất”** và thẩm quyền **“cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”** để làm gia tăng **“giá trị sử dụng đất”**, vừa để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, vừa tạo được nguồn thu lớn, ổn định, bền vững cho ngân sách:

Hiệp hội nhận thấy, **“quy hoạch”** có vai trò, vị trí cực kỳ quan trọng và là tiền đề để nền kinh tế và thị trường bất động sản phát triển **ổn định, bền vững**. **“Quy hoạch”** vừa thể hiện **“tầm nhìn của Nhà nước”**, vừa thể hiện **“ý chí của Nhà nước”**, vừa thể hiện **“lợi ích của Nhà nước đại diện cho lợi ích quốc gia, công cộng”**.

Về mặt kinh tế, đất đai có **“giá trị”** và **“giá trị sử dụng”**, mà nguồn lực đất đai được tạo ra **hiều hay ít** tùy thuộc vào việc **tối ưu hoá** việc khai thác phương diện **“giá trị sử**

dụng” của đất đai, mà *“giá trị sử dụng”* của đất đai phụ thuộc vào *“mục đích sử dụng đất”*, mà *“mục đích sử dụng đất”* lại do *“quy hoạch sử dụng đất”* quy định, mà *“quy hoạch sử dụng đất”* chỉ phát huy được tác dụng khi có *“kế hoạch sử dụng đất”* theo các quy hoạch xây dựng chuyên ngành có tính khả thi, hiệu quả.

Nhà nước là cơ quan duy nhất *“có thẩm quyền”* thực hiện *“lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”* để *“phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng”* nên phải coi *“quy hoạch”* là một *“công cụ”* rất hiệu quả để huy động *“nguồn lực đất đai trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội”*.

Nhưng trong nhiều năm qua, Nhà nước chưa sử dụng hiệu quả *“quyền năng của Nhà nước”*, nhất là công cụ *“lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất”* và thẩm quyền *“cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”* để làm gia tăng *“giá trị sử dụng đất”*, vừa để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, vừa tạo được nguồn thu lớn, ổn định, bền vững cho ngân sách và trên thực tế đã xảy ra không ít trường hợp *“quy hoạch”* đã bị *“điều chỉnh”* theo *“khẩu vị”* và lợi ích của nhà đầu tư dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát nguồn lực từ đất đai.

Từ thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh đã cho thấy, 1 héc-ta đất nông nghiệp chỉ tạo ra giá trị khoảng 500 triệu đồng/ha/năm, nhưng 1 héc-ta đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ đô thị lại tạo ra giá trị lên đến khoảng 55 tỷ đồng/ha/năm gấp hơn 100 lần.

Do vậy, khi Chính phủ ban hành Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 19/06/2018 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hồ Chí Minh, đã cho phép chuyển đổi 26.000 ha *“đất nông nghiệp”* sang *“đất phi nông nghiệp”* (gồm đất sản xuất, công nghiệp, thương mại, đô thị), mà về bản chất là *“chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”* làm thay đổi và làm tăng *“giá trị sử dụng”* của đất đai trong tiến trình đô thị hoá.

1.3)- Một số *“bất cập”* về cơ chế chính sách, quy định pháp luật:

(1) Hiện nay, chưa có đầy đủ các cơ chế chính sách, quy định pháp luật hiệu quả để thực hiện nguyên tắc *“Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ người có đất thu hồi”*.

(2) Nhà nước chưa thực hiện triệt để chủ trương *“Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch, trong đó cần phải thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội”* để ưu tiên thực hiện tái định cư tại chỗ cho người có đất bị thu hồi, và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại theo quy hoạch để lựa chọn nhà đầu tư.

(3) Nhà nước chưa thực hiện hiệu quả phương thức *“đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”*, thậm chí Luật Đất đai 2013 đã bỏ quy định *“đấu thầu dự án có sử dụng đất”* (mà trước đó, Điều 58 Luật Đất đai 2003 đã quy định cả 2 phương thức *“đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”*), trong lúc Luật Đấu thầu 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020 đều có quy định về *“đấu thầu dự án có sử dụng đất”*, chưa đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật, nên rất cần khôi phục quy định về *“đấu thầu dự án có sử dụng đất”* khi sửa đổi Luật Đất đai.

(4) *“Tài chính đất đai”* là một trong những vấn đề quan trọng nhất của pháp luật về đất đai nhưng công tác *“thể chế hóa”* còn nhiều *“bất cập”* nên nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

(5) Cho đến nay, Nhà nước chưa ban hành “**thuế bất động sản**” vừa là công cụ điều chỉnh thị trường bất động sản rất hiệu quả, vừa tạo được nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

(6) Nhà nước chưa có đầy đủ cơ chế chính sách và quy định pháp luật xử lý thỏa đáng về “**chênh lệch địa tô**” để “**bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư**” như sau: (i) Nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, tạo nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước; (ii) Chưa thật đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất có đất bị thu hồi, giải phóng mặt bằng, tái định cư, đảm bảo hài hòa lợi ích, để khắc phục tình trạng khiếu kiện đông người, khiếu kiện gay gắt, kéo dài; (iii) Chưa thật sự đảm bảo quyền của nhà đầu tư được “**hưởng lợi**” từ kết quả đầu tư, tạo được giá trị gia tăng trên đất từ hoạt động đầu tư, để tạo “**động lực về kinh tế**” và khuyến khích đầu tư làm gia tăng “**giá trị sử dụng**” của đất đai, từ đó khắc phục tình trạng chỉ muốn hưởng lợi không chính đáng (thậm chí bất hợp pháp) từ “**chênh lệch địa tô**” thông qua các “**nhóm lợi ích**” hoặc “**chủ nghĩa tư bản thân hữu**”.

Các “**bất cập**” trên đây làm cho nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và để thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững.

2/- Những quan điểm, yêu cầu quan trọng nào của Nghị quyết chưa được thể chế hóa, hoặc thể chế hóa chưa đầy đủ:

2.1)- Về việc thể chế hóa nguyên tắc “sử dụng đất đai đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả, bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái. Phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư” (Mục 2.1 Phần II Nghị quyết):

(1) Điều 6 Luật Đất đai 2013 quy định “**nguyên tắc sử dụng đất**” đã nêu các nguyên tắc sử dụng đất phải “**đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất; tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường**”, nhưng Luật Đất đai chưa quy định đầy đủ các cơ chế, chính sách để thực hiện nguyên tắc này, dẫn đến trên thực tế xảy ra tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích, chưa thực sự tiết kiệm tài nguyên đất đai, chưa phát huy cao nhất “**giá trị sử dụng**” của đất đai, chưa tạo được nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

(2) Chương VI Luật Đất đai 2013 (gồm 34 Điều) quy định “**Thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**”, nhưng Luật Đất đai chưa quy định đầy đủ các cơ chế, chính sách để thực hiện nguyên tắc này, ví dụ: Khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai 2013 quy định trường hợp “**người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ**”, nhưng Điều 83 Luật Đất đai 2013 về cơ chế “**hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất**” lại không quy định cơ chế hỗ trợ cho trường hợp “**tái định cư tại chỗ**”, không quy định giải quyết “**chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” nên không đồng bộ với quy định giải quyết “**chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” của Luật Nhà ở 2014.

Việc Luật Đất đai 2013 không quy định cơ chế “**giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” cũng có thể bắt nguồn từ cách hiểu “**máy móc**” nội dung Mục 2.2 Phần II Nghị quyết định hướng về việc Nhà nước “**thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng (...); tái định cư, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi**”, do Nghị quyết chỉ ghi cụm từ “**tái định cư**” mà không ghi cụm từ “**tái định cư và giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**”.

2.2)- Về việc thể chế hóa nguyên tắc “Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại” (Mục 2.2 Phần II Nghị quyết):

Khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013 quy định “**Nhà nước điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ người có đất thu hồi**”, nhưng **Luật Đất đai 2013 và các Luật có liên quan chưa quy định đầy đủ các cơ chế, chính sách đồng bộ và hiệu quả** để thực hiện nguyên tắc này, điển hình là một số “**bất cập**” sau đây:

(1) “**Bất cập**” về cơ chế ban hành và áp dụng “**khung giá đất**”, “**bảng giá đất**”, “**xác định giá đất cụ thể**” dẫn đến việc định giá đất, xác định “**giá đất cụ thể**” không đảm bảo được nguyên tắc việc định giá đất phải “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**”.

(2) “**Bất cập**” về cơ chế tính “**tiền sử dụng đất**”, “**tiền thuê đất cho cả chu kỳ 50 năm nộp 1 lần**” và nhất là quy trình thủ tục tính “**tiền sử dụng đất**” cực kỳ nhiều khâu, phức tạp, tiêu tốn rất nhiều thời gian và công sức của người sử dụng đất, nhất là doanh nghiệp, vừa làm phát sinh cơ chế “**xin-cho**”, **những nhiễu, tiêu cực**, vừa phát sinh “**rủi ro trong thi hành công vụ**” đối với cán bộ, công chức có liên quan, vừa có thể làm **thất thu** ngân sách nhà nước, **thất thoát** tài sản công là nguồn lực đất đai.

(3) “**Bất cập**” về các chính sách thuế như: (i) **Thuế sử dụng đất nông nghiệp** (đang được miễn nộp đến năm 2025); (ii) **Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp** đang được thu với thuế suất rất thấp (chỉ 0,03% hoặc 0,15%); (iii) **Thuế thu nhập do chuyển nhượng bất động sản**, quyền sử dụng đất với **thuế suất 2% trên giá trị Hợp đồng chuyển nhượng theo kiểu “cào bằng”** (tất cả mọi trường hợp bán có lãi, bán hóa vốn, thậm chí bán lỗ đều phải nộp thuế này), **trái với nguyên tắc của thuế thu nhập là chỉ thu thuế khi có thu nhập**.

(4) “**Bất cập**” do chưa ban hành “**thuế tài sản (thuế bất động sản)**” để điều tiết hiệu quả và chống đầu cơ trên thị trường bất động sản, **tạo thêm nguồn thu** cho ngân sách nhà nước.

2.3)- Về việc thể chế hóa nguyên tắc “**Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch, trong đó cần phải thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội (...)** **Đẩy mạnh việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, khắc phục tình trạng bỏ hoang đất đã giao và cho thuê**” (Mục 2.6 Phần II Nghị quyết):

(1) Điều 68 Luật Đất đai 2013 quy định “**Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi**” và Điều 111 Luật Đất đai 2013 quy định “**Quỹ phát triển đất**” và các địa phương đã thành lập “**Trung tâm phát triển quỹ đất**” thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, nhưng trên thực tế các tổ chức này hoạt động chưa thật hiệu quả do hạn chế của mô hình tổ chức bộ máy và nhất là do thiếu nguồn “**vốn môi**” ban đầu, mà nếu các tổ chức này hoạt động hiệu quả thì sẽ thực hiện tốt công tác **bồi thường, giải phóng mặt bằng**, giải quyết tốt công tác **tạm cư, tái định cư, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi**”, quản lý quỹ đất thu hồi để đưa ra đấu giá đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(2) Luật Đất đai 2013 chưa quy định cơ chế thực hiện chủ trương “**Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch, trong đó cần phải thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội**”, nhưng khoản 4 Điều 62 Luật Quy hoạch đô thị (xác thực Văn bản hợp nhất năm 2015) đã có quy định này và Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 cũng đã quy định về “**Khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng**”. Tuy nhiên, rất cần thiết bổ sung quy định này vào Luật Đất đai (là luật nội dung).

(3) Điều 118 Luật Đất đai 2013 **chỉ** quy định về “**đấu giá đất**” là **chưa đầy đủ, chưa thống nhất** với định hướng tại Mục 2.6 Phần II Nghị quyết, vì Luật Đất đai 2013 **còn thiếu quy định về “đấu thầu dự án có sử dụng đất”**, nên cần bổ sung lại quy định này vào Luật Đất đai.

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản rất tin tưởng và kỳ vọng vào Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đặt nền tảng định hướng công tác xây dựng Đề án Luật Đất đai (*sửa đổi*) sẽ được Quốc hội xem xét thông qua trong thời gian tới.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Xây dựng;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Nông nghiệp PT Nông thôn;
Ngân hàng Nhà nước;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- 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