

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 48/2023/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2023

*“V/v Góp ý một số quy định về **“phát triển quỹ đất”** của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”*

**Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, trước hết cần quán triệt quan điểm của Đảng và quy định của Hiến pháp, pháp luật về **“sở hữu đất đai”**, theo đó **“đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu”** để luật hóa vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Đặc biệt, Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo về **“Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hòa về lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; nghiên cứu có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch. Rà soát chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chôn sử dụng đất, bỏ đất hoang (...)** Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến **thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất”**.

**“Chính sách tài chính về đất đai”** rất nhiều nội dung, nay Hiệp hội xin được góp ý về cơ chế **“phát triển quỹ đất”** của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và đề nghị quy định bổ sung một số **“nguồn tài chính khác”** cho **“Quỹ phát triển đất”** như dành một tỷ lệ nhất định nguồn thu từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, lợi nhuận xổ số kiến thiết trong năm của địa phương, hoặc đề nghị Chính phủ quy định **cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, cơ chế hoạt động của “Tổ chức phát triển quỹ đất”**, như sau:

1/- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **“đổi mới tư duy kinh tế về đất đai”** thể hiện trong quy định **“Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư”** và cơ chế **“Quỹ phát triển đất”** ứng vốn cho **“Tổ chức phát triển quỹ đất”** để thực hiện **“việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tao quỹ đất”**:

1.1)- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **“đổi mới tư duy kinh tế về đất đai”**:

(1) Hiệp hội nhận thấy, so với Luật Đất đai 2013 (chỉ có 02 điều gồm “Điều 68. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi” và “Điều 111. Quỹ phát triển đất”) thì Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã nâng lên thành “Chương VIII. Phát triển quỹ đất” với 05 điều, từ Điều 111 đến Điều 115 cùng với “Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất” nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai.

Khoản 1 Điều 111 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về **“Quỹ phát triển đất”** quy định **“1. Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư”**, đặc biệt là khái niệm **“Nhà nước đầu tư”** để phát triển quỹ đất đã thể hiện sự **“đổi mới tư duy kinh tế về đất đai”** của Nhà nước để **“tạo nguồn thu quan trọng từ đất đai** cho ngân sách nhà nước và Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“Quỹ phát triển đất”** có chức năng, nhiệm vụ **“tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất”**, có nghĩa là **“Quỹ phát triển đất”** ứng vốn cho **“Tổ chức phát triển quỹ đất”** để thực hiện **“việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất”**.

### 1.2)- Về nguồn thu tài chính của **“Quỹ phát triển đất”**:

Hiệp hội nhận thấy Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định nguồn thu tài chính của **“Quỹ phát triển đất”** được **tiếp nhận** từ 03 nguồn:

1. Được phân bổ từ ngân sách nhà nước.

2. Huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Được phân bổ tối thiểu **10%** nguồn thu từ **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, nguồn thu từ **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** hàng năm của địa phương **không nhiều**, nhất là đối với **các tỉnh vùng sâu vùng xa**, ngay cả thành phố Hồ Chí Minh thì nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất năm 2021 cũng chỉ có 11.229 tỷ đồng, nếu **trích 10%** thì cũng **chỉ được 1.122 tỷ đồng, không đáp ứng được yêu cầu về vốn** để thực hiện nhiệm vụ của **“Quỹ phát triển đất”** và **“Tổ chức phát triển quỹ đất”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định cấp tỉnh **dành** một tỷ lệ nhất định nguồn thu từ **tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, lợi nhuận xổ số kiến thiết** trong năm của địa phương để **tạo nguồn tài chính** cho **“Quỹ phát triển đất”**.

### 1.3)- Về nhiệm vụ chi của **“Quỹ phát triển đất”**:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Điều 111 và Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“Quỹ phát triển đất”** có nhiệm vụ **“ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất”** nhằm **“phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư”** và xin được lưu ý là khoản 3 Điều 80 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) còn quy định **“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành một tỷ lệ nhất định tiền sử dụng đất thu từ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để thực hiện công tác đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, có **một số khoản chi** tài chính của **“Quỹ phát triển đất”** không thể trực tiếp tái tạo nguồn thu tài chính cho **“Quỹ phát triển đất”** như thực hiện các dự án **“đầu tư công”**. Nhưng sau đó, Nhà nước sẽ thu lại hiệu quả về kinh tế xã hội, trong đó có thu ngân sách nhà nước sau khi các dự án **“đầu tư công”** này đưa vào khai thác sử dụng.

(3) Hiệp hội nhận thấy, có **một số khoản chi** tài chính của **“Quỹ phát triển đất”** hoàn toàn có thể được thu hồi hoặc hoàn trả lại cho **“Quỹ phát triển đất”** trong các

trường hợp sau đây:

1. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Chi phí này được tính vào chi phí đầu tư dự án nhà ở xã hội, mà sau khi thực hiện đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thì sẽ có nguồn tài chính để hoàn trả lại chi phí này cho “Quỹ phát triển đất”.

2. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để “*phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư*” của các thành phần kinh tế, sau đó thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, nên sẽ có nguồn tài chính để hoàn trả lại chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho “Quỹ phát triển đất”, đồng thời còn tạo thêm được nguồn tài chính từ “*chênh lệch địa tô*” cho “Quỹ phát triển đất” do “*Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư*”.

(4) Quán triệt chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chỉ đạo “*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. Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*”, Hiệp hội nhận thấy, với quy định của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên đây thì nguồn tài chính của “*Quỹ phát triển đất*” sẽ tăng trưởng lớn mạnh và theo thời gian dần dần Nhà nước có thể trở thành người cung ứng quỹ đất lớn nhất, tin cậy nhất trên “*thị trường sơ cấp*” về đất đai của “*thị trường bất động sản*” đi đôi với cơ chế “*Quỹ phát triển đất*” ứng vốn cho “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” để thực hiện “*việc bồi thường, giải phóng mặt bằng*” hỗ trợ, tái định cư thật thỏa đáng, thật chu đáo cho người có đất bị thu hồi, rồi sau đó thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thì hoàn toàn có thể hạn chế tối đa việc xảy ra khiếu kiện của người dân.

(5) Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy khoản 2 Điều 114 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), quy định “*2. Đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật*” chưa thể hiện đầy đủ yêu cầu phải thực hiện “*theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan*”, trong đó chủ yếu là thực hiện “*đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư*” để đảm bảo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch và cạnh tranh lành mạnh, bình đẳng.

1.4)- Đề nghị Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của “*Tổ chức phát triển quỹ đất*”:

Hiệp hội nhận thấy, “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” là “*đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích*” của Nhà nước muốn hoạt động hiệu quả thì vừa phải có nguồn vốn tài chính ban đầu đủ lớn để hoạt động, vừa phải xây dựng được cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ và cơ chế hoạt động rất chủ động, năng động (tương tự như tính chủ động, năng động của doanh nghiệp tư nhân), nhưng vừa phải có cơ chế kiểm soát chặt chẽ để phòng, chống tham nhũng, tiêu cực, những nhiễu, nên cơ chế, tổ chức hoạt động của “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” cần được Chính phủ quy định chi tiết.

2/- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 113** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

*“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, dành một tỷ lệ nhất định nguồn thu từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, lợi nhuận xổ số kiến thiết hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất”.*

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 114** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

*“2. Đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của **Luật này và pháp luật có liên quan**”.*

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 7 Điều 115** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

*“7. Chính phủ quy định chi tiết ~~Điều này~~ cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của **Tổ chức phát triển quỹ đất**”.*

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Nông nghiệp Phát triển Nông thôn;  
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- 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