ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 49/2023/CV-HoREA *"V/v Góp ý quy định về **đấu giá** quyền sử dụng đất và **đấu thầu** dự án có sử dụng đất của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------o0o--------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2023*

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy có một số quy định về ***"giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất"*** của Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* **chưa thể chế hoá đầy đủ** định hướng của **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo ***"Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất <u>chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất</u>. Quy định cụ thể về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch, có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, nhất là liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất".***

Sau đây, Hiệp hội xin được góp ý một số quy định về ***"đấu giá** quyền sử dụng đất"* và ***"đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* của Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi).*

Trước hết, Hiệp hội đề nghị **phân biệt rõ mục đích** giữa ***"đấu giá** quyền sử dụng đất"* và ***"đấu thầu** dự án có sử dụng đất",* để xây dựng **các *"tiêu chí"* phù hợp** cho từng phương thức ***"đấu giá** quyền sử dụng đất"* hoặc ***"đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* trong Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* và cả Luật Đấu giá tài sản 2016.

Trong trường hợp lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thì cả 02 phương thức này **đều có cùng mục đích** là **lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực.** Nhưng có sự **khác biệt** giữa 02 phương thức này, bởi lẽ ***"đấu giá** quyền sử dụng đất"* nhằm mục đích để ***"bán đất"*** với **giá cao nhất, thu ngân sách nhà nước cao nhất,** tức là **chọn *"giá trúng đấu giá cao nhất"*** của nhà đầu tư và **chỉ thực hiện *"đấu giá** quyền sử dụng đất"* đối với các trường hợp ***"đất sạch"*** như *"sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ";* Trong khi ***"đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* lại nhằm mục đích để ***"lựa chọn nhà đầu tư"*** **có năng lực nhất** và có **dự án có chất lượng, có tính khả thi cao nhất** và **thực hiện *"đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* đối với trường hợp ***"đất sạch"*** do Nhà nước quản lý và cả trường hợp ***"đất chưa sạch"*** gồm đất do Nhà nước quản lý xen cài với đất của các người sử dụng đất khác.

1/- Góp ý quy định về đấu giá quyền sử dụng đất:

1.1)- Đề nghị khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ hoặc để giao đất ở cho <u>hộ gia đình</u>, cá nhân mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công:

Hiệp hội nhận thấy, nội dung **điểm b** và **điểm c khoản 1** Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* **<u>đã quy định đầy đủ</u> tất cả các trường hợp đấu giá** quyền sử dụng đất, còn nội dung **điểm a khoản 1** Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* lại quy định **một số** trường hợp **đấu giá** quyền sử dụng đất theo cách ***"liệt kê"*** mà nội dung này đã được quy định trong **điểm b khoản 1** Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* nên vừa **không thật rõ nghĩa,** lại vừa có thể **gây nhầm lẫn** và **khó thực thi,** như sau:

(1) Điểm a khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định **đấu giá** quyền sử dụng đất đối với trường hợp ***"đất do Nhà nước thu hồi ~~để thực hiện dự án~~*** *để thực hiện dự án* ***đô thị,*** *dự án khu dân cư* ***nông thôn,*** *dự án xây dựng* ***nhà ở thương mại".***

Quy định này **không thật rõ nghĩa** và nội dung này cũng **đã được quy định** tại **điểm b** khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định **đấu giá** quyền sử dụng đất đối với trường hợp ***"sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ <u>dự án tạo quỹ đất</u> do Nhà nước đầu tư",*** mà Điều 112 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* đã quy định *"các dự án tạo quỹ đất",* trong đó có các dự án thuộc trường hợp Nhà nước *"thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng"* quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* bao gồm ***"dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở thương mại*** *sử dụng các loại đất không phải là đất ở, dự án lấn biển".*

(2) Điểm a khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định **đấu giá** quyền sử dụng đất đối với trường hợp ***"Giao đất, cho thuê đất*** *để thực hiện dự án* ***đô thị,*** *dự án* ***khu dân cư nông thôn,*** *dự án xây dựng* ***nhà ở thương mại"*** hoặc trường hợp *"dự án* ***đô thị,*** *dự án* ***khu dân cư nông thôn,*** *dự án xây dựng* ***nhà ở thương mại sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở".***

Quy định này cũng **không rõ nghĩa,** có thể **gây hiểu nhầm** là **phải** thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất đối với **tất cả** mọi *"dự án* ***đô thị,*** *dự án* ***khu dân cư nông thôn,*** *dự án xây dựng* ***nhà ở thương mại"*** hoặc trường hợp *"dự án* ***đô thị,*** *dự án* ***khu dân cư nông thôn,*** *dự án xây dựng* ***nhà ở thương mại sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở".***

Cách hiểu này cũng **không phù hợp** với chủ trương của **Nghị quyết 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo ***"Tiếp tục thực hiện cơ chế <u>tự thỏa thuận</u> giữa người dân và doanh nghiệp trong <u>chuyển nhượng quyền sử dụng đất</u> để thực hiện các <u>dự án đô thị, nhà ở thương mại</u>",*** nên Hiệp hội **đã kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 78** và **Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* để **cho phép** *"dự*

*án **đô thị,** dự án **khu dân cư nông thôn,** dự án xây dựng **nhà ở thương mại"*** vừa có thể thực hiện phương thức Nhà nước ***"thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng",*** vừa có thể thực hiện phương thức ***"sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất".***

(3) Hơn nữa, các trường hợp dự án **đô thị,** dự án **khu dân cư nông thôn,** dự án **nhà ở thương mại** ***"sử dụng các loại đất không phải là đất ở"*** **chỉ là trường hợp rất cá biệt,** bởi lẽ trên thực tế thì **tuyệt đại đa số** các dự án này đều sử dụng quỹ đất hỗn hợp bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

(4) Điểm c khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* **đã bỏ sót** đối tượng ***"hộ gia đình"*** khi chỉ quy định *"c) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công".*

1.2)- Đề nghị quy định điều kiện về đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải có quy hoạch chi tiết 1/500 <u>hoặc 1/2000</u> được cơ quan có thẩm quyền <u>phê duyệt</u>:

Điểm b khoản 2 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định **điều kiện** thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất thì **thửa đất, khu đất** ***"phải có quy hoạch chi tiết 1/500*** *được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn".*

Quy định ***"phải có quy hoạch chi tiết 1/500*** **chỉ đúng** đối với **thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ,** điển hình là trường hợp thực hiện đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm năm 2022 gồm Lô 3.5 có diện tích **6.446 m^2;** Lô 3.8 có diện tích **8.561 m^2;** Lô 3.9 có diện tích **5.009 m^2;** Lô 3.12 có diện tích **10.060 m^2** và tất cả 04 lô đất này đều **đã có quy hoạch chi tiết 1/500** được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Nhưng, quy định ***"phải có quy hoạch chi tiết 1/500"*** lại **không đúng, không phù hợp** đối với trường hợp **đấu giá đất** để thực hiện dự án **khu đô thị, khu dân cư nông thôn <u>có diện tích lớn, rất lớn</u>,** thường từ 20 ha, hoặc 50 ha trở lên thì **Nhà nước không thể nào lập quy hoạch chi tiết 1/500** rồi mới đưa ra **đấu giá** vì chi phí lập quy hoạch 1/500 rất lớn và mất nhiều thời gian công sức, mà nội dung **quy hoạch chi tiết 1/500 chưa chắc đã phù hợp** với ***"khẩu vị"*** của các nhà đầu tư.

Do vậy, **rất cần thiết bổ sung** điều kiện của thửa đất, khu đất đưa ra đấu giá ***"phải có quy hoạch chi tiết 1/500"*** hoặc ***"có quy hoạch phân khu 1/2000".***

1.3)- Đề nghị quy định ***"Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất, <u>trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có</u>)":***

Điểm g khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định **phải có đủ** các điều kiện, trong đó có điều kiện ***"Tổ chức,*** *cá nhân* ***trúng đấu giá*** *quyền sử dụng đất* ***không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất".***

Quy định ***"Tổ chức,*** *cá nhân* ***trúng đấu giá*** *quyền sử dụng đất* ***không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất"*** **không phù hợp** với quy định **cho phép** nhà đầu tư ***"điều chỉnh dự án đầu tư"*** của **Luật Đầu tư** 2020, hoặc ***"điều chỉnh*** *đối với* ***một lô đất*** *trong khu vực quy hoạch"* của **Luật Quy hoạch đô thị** 2009, bởi lẽ:

(1) Luật Đấu giá tài sản 2016 tại khoản 2 Điều 5 quy định ***"Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản*** *có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này";* tại Điều 34 về *"Quy chế cuộc đấu giá"* quy định *"1.* ***Tổ chức đấu giá tài sản ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá*** *trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản; 2. Quy chế cuộc đấu giá* ***bao gồm*** *những nội dung chính sau đây (…); e) Thời gian, địa điểm,* ***điều kiện,*** *cách thức đăng ký tham gia đấu giá…"* và tại khoản 1, khoản 3 Điều 38 quy định *"1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc* ***nộp hồ sơ*** *tham gia đấu giá hợp lệ và* ***tiền đặt trước*** *cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp* ***pháp luật có quy định về điều kiện*** *khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá* ***phải đáp ứng điều kiện đó*** *(…); 3.* ***Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan,*** *người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản* ***không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện*** *đối với người tham gia đấu giá".*

Hiệp hội nhận thấy, việc ***"điều chỉnh dự án đầu tư"*** **không thuộc** ***"phạm vi điều chỉnh"*** của Luật Đấu giá tài sản 2016, **mà thuộc** ***"phạm vi điều chỉnh"*** của Luật Đầu tư 2020 và Luật Quy hoạch đô thị 2009.

Căn cứ vào Điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định *"Tổ chức đấu giá tài sản* ***ban hành Quy chế cuộc đấu giá*** *áp dụng cho* ***từng cuộc*** *đấu giá",* nên Trung tâm đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh đã quy định **điều kiện** của ***"tổ chức"*** *(nhà đầu tư)* **tham gia đấu giá quyền sử dụng đất** từng lô đất Thủ Thiêm, như sau:

"2. Tổ chức tham gia đấu giá ***phải có đủ các điều kiện:***

- Sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch và mục đích sử dụng đất.

- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư khác.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án.

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Cam kết thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá được quy định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo hướng dẫn của cơ quan cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

- Tổ chức lập, trình Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm thẩm định, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình trên

lô đất theo quy định, đảm bảo phù hợp đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp là công ty mẹ, công ty con phải có hoạch toán độc lập thì được tham gia.

- Không chấp thuận các pháp nhân liên danh để đăng ký tham gia đấu giá.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án. Văn bản chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án (vốn chủ sở hữu, vốn tự có, không được áp dụng hình thức bảo lãnh ngân hàng) theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh, phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán về mức vốn sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm 2021 hoặc năm 2020).

Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp, nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp".

(2) Khoản 1 Điều 41 **Luật Đầu tư 2020** quy định ***"Trong quá trình thực hiện dự án*** *đầu tư,* ***nhà đầu tư có quyền điều chỉnh mục tiêu,*** *chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư, sáp nhập các dự án hoặc chia, tách một dự án thành nhiều dự án, sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp, hợp tác kinh doanh hoặc các nội dung khác và phải phù hợp với quy định của pháp luật".*

Hiệp hội nhận thấy, việc *"điều chỉnh dự án đầu tư có sử dụng đất"* có thể làm phát sinh **nghĩa vụ tài chính bổ sung** *(nếu có)* thì nhà đầu tư **có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ** này đối với Nhà nước.

(3) Điều 52 **Luật Quy hoạch đô thị 2009** về ***"điều chỉnh*** *đối với* ***một lô đất*** *trong khu vực quy hoạch",* tại khoản 1 quy định *"Trường hợp* ***cần phải điều chỉnh ranh giới*** *hoặc* ***một số chỉ tiêu sử dụng đất*** *quy hoạch đô thị* ***để thực hiện dự án đầu tư xây dựng*** *công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt …".*

1.4)- Đề nghị không quy định *"Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng <u>không quá 05 năm</u> kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa"* mà theo thời hạn trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Hiệp hội nhận thấy, điểm h khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định: *"h) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng* ***không quá 05 năm*** *kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa"* **quá cứng nhắc** và **chỉ phù hợp** với các dự án **quy mô trung bình,** nhưng lại **không phù hợp** với các **dự án khu đô**

thị, khu dân cư nông thôn quy mô lớn, ví dụ như Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 1 có quy mô **hơn 400 ha** đã được công nhận là *"Khu đô thị kiểu mẫu"* đầu tiên của cả nước, nhưng **đến nay** đã khoảng **30 năm** thực hiện **vẫn còn nhiều công trình xây dựng chưa hoàn thành.**

Do vậy, cần quy định *"Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ **và thời hạn theo phê duyệt tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,** kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa"* thì phù hợp với thực tiễn hơn.

1.5)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định áp dụng hình thức *"đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá"* hoặc *"đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp"* đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 5 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định: *"5. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện **theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản"*** **còn thiếu** nội dung ***"hình thức đấu giá".***

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 5 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định: *"5. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện **theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản"*** **để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định 04 hình thức đấu giá như sau: *"a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá; b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá; c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; d) Đấu giá trực tuyến"* và khoản 2 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định 02 phương thức đấu giá như sau: *"a) Phương thức trả giá lên; b) Phương thức trả giá xuống",* nhưng Luật Đấu giá tài sản 2016 **không quy định** việc **áp dụng *"hình thức đấu giá", "phương thức đấu giá"*** đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại** là đối tượng có **tính *"đặc thù"*** so với việc đấu giá các tài sản thông thường như đấu giá một căn hộ hoặc ô-tô, bức tranh, cổ vật…

Qua thực tế đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm **đều áp dụng** *"hình thức đấu giá"* là ***"đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá"*** và theo *"phương thức đấu giá"* là ***"phương thức trả giá lên"*** mà các đơn vị trúng đấu giá đã lợi dụng *"hình thức và phương thức đấu giá"* này để **đẩy giá trúng đấu giá lên rất cao *(giá ảo),*** đã dẫn đến hậu quả là Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phải ra quyết định *"hủy bỏ kết quả đấu giá,* nhưng đã có một số *"đối tượng xấu"* lợi dụng để đẩy mặt bằng giá nhà đất của khu vực lên rất cao, gây bất ổn cho thị trường bất động sản.

Hiệp hội nhận thấy, đối với trường hợp Nhà nước tổ chức **đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại thì chỉ nên áp dụng** *"hình thức đấu giá"* là ***"đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá"*** hoặc ***"đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp"*** thì mới đảm bảo kết quả đấu giá trung thực, nhưng phải đi đôi với việc **nghiêm cấm các hành vi thông đồng, móc nối,** hoặc để lộ thông tin nhằm mục đích trục lợi, hoặc nhận hối lộ, làm sai lệch thông tin, làm sai lệch hồ sơ hoặc kết quả đấu giá, dẫn đến ***"đấu giá cuội", "đấu giá có quân xanh, quân đỏ".***

Do vậy, **rất cần thiết bổ sung** Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định **áp dụng *"hình thức đấu giá", "phương thức đấu giá"*** đối với trường hợp **đấu giá quyền sử dụng**

đất để thực hiện dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật.

1.6)- Kiến nghị:

a. Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* như sau:

"Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

a) ~~Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại.~~

~~Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;~~

~~Sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;~~

~~b)~~ Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ;

~~c)~~ b) Hộ gia đình, ~~C~~*cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.*

2. Đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;

d) Phải có quy hoạch chi tiết 1/500 ***hoặc quy hoạch phân khu 1/2000*** *được cơ quan có thẩm quyền ~~lựa chọn~~* ***phê duyệt****;*

đ) Đất đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

đ) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án.

e) Cam kết của nhà đầu tư phải thực hiện dự án theo đúng tiến độ dự án;

*g) Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất****, trừ trường hợp được***

cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có).

h) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ ~~nhưng không quá 05 năm~~ ***và thời hạn được phê duyệt tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*** *kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.*

4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm c khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện:

a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này;

c) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

~~5.~~ ***6.*** *Trình tự, thủ tục,* ***hình thức, phương thức*** *đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.*

~~6.~~ ***7.*** *Chính phủ quy định chi tiết Điều này".*

b. Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016, như sau:

"1. Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;

b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;

c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;

d) Đấu giá trực tuyến.

Áp dụng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại".

2/- Góp ý quy định đấu thầu dự án có sử dụng đất:

2.1)- Đề nghị xây dựng kết cấu của khoản 1 và khoản 2 Điều 127 tương tự như kết cấu của khoản 1 và khoản 2 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi):*

Hiệp hội nhận thấy, kết cấu của khoản 1 và khoản 2 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* như sau:

"1. ***Các trường hợp*** *đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: (…)*

2. Đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo ***các điều kiện*** *sau đây".*

Nhưng, kết cấu của khoản 1 và khoản 2 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* lại khác **nên thiếu sự thống nhất,** như sau:

*"1. Đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo **các điều kiện** sau đây: (...)*

*2. Tiêu chí đối với **các trường hợp** đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư: (...)".*

2.2)- Đề nghị bổ sung trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với *"quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ"* và đề nghị giao thẩm quyền cho *"cấp tỉnh"* quyết định quy mô diện tích dự án có sử dụng đất để *"thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất":*

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* quy định *"1. Đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện sau đây: (...) b) Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 78 của Luật này"* có nghĩa là *"thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* đối với trường hợp ***"đất chưa sạch".***

Nhưng, điểm b khoản 1 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* **chưa bao gồm** trường hợp *"thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* đối với trường hợp ***"đất sạch".*** Bởi lẽ, Hiệp hội nhận thấy thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức ***"đấu giá** quyền sử dụng đất"* 04 lô đất Thủ Thiêm là **đất sạch** và đã có quy hoạch chi tiết 1/500 nhằm để lựa chọn nhà đầu tư có *"giá trúng đấu giá cao nhất".* Nhưng, Thành phố **hoàn toàn có thể thực hiện *"đấu thầu** dự án có sử dụng đất"* đối với 04 lô đất này nhằm để lựa chọn nhà đầu tư có *"năng lực cao nhất, dự án tốt nhất".*

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm e khoản 2 Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* quy định *"thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất"* đối với *"dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ **50 ha trở lên** tại khu vực **nông thôn** và **20 ha trở lên** tại khu vực **đô thị"*** là **không hợp lý,** mà nên **giao thẩm quyền** cho ***"cấp tỉnh"*** quyết định **quy mô diện tích** dự án có sử dụng đất để *"thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất",* như năm 2009 Thành phố đã từng tổ chức đấu thầu dự án Khu tam giác Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1 có diện tích chỉ hơn **12.000 m²;** hoặc Thành phố đã lập dự án đấu thầu mặt bằng số 164 Đồng Khởi, quận 1 và khu phụ cận có diện tích khoảng **9.700 m²;** hoặc trường hợp 04 lô đất Thủ Thiêm gồm Lô 3.5 có diện tích **6.446 m²,** Lô 3.8 có

diện tích **8.561 m²,** Lô 3.9 có diện tích **5.009 m²,** Lô 3.12 có diện tích **10.060 m²** đều có thể thực hiện phương thức ***"đấu giá*** *sử dụng đất"* hoặc ***"đấu thầu*** *dự án có sử dụng đất".*

2.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 và khoản 2 Điều 127** Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* như sau:

"Điều 127. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư

~~2.~~ 1. ~~Tiêu chí đối với c~~*Các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư:*

a) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;

b) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp ngoài công lập có mục đích kinh doanh;

c) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;

d) Các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên;

đ) Cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên

đ) Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp cần lựa chọn nhà đầu tư;

e) Dự án đô thị, nhà ở thương mại ~~có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị.~~

g) Quy mô dự án có sử dụng đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cùng cấp.

~~1.~~ 2. Đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;

b) Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 78 của Luật này ***hoặc quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở***

làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ".

Trân trọng kính trình!

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài chính; Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com