

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 59/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2020

TIN MỪNG

Kính gửi: - Ban Chấp hành Hiệp hội và Quý vị Hội viên
- Quý vị Lãnh đạo các Tập đoàn và doanh nghiệp

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) báo TIN MỪNG đến Ban Chấp hành Hiệp hội, Quý vị Hội viên và Quý vị Lãnh đạo các Tập đoàn và doanh nghiệp về nội dung Dự thảo ***“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”*** (đính kèm), đã chấp thuận hầu như tất cả các ý kiến đề xuất của Hiệp hội tại Văn bản 48/2020/CV-HoREA ngày 27/04/2020.

Trong lúc Luật Đất đai 2013 chưa được xem xét sửa đổi, thì việc ban hành ***“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”*** là hết sức cần thiết và cấp bách, để giải quyết các vướng mắc của các dự án có sử dụng đất, các dự án nhà ở, sẽ góp phần thúc đẩy sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế, của thị trường bất động sản trong trạng thái bình thường mới, sống chung an toàn với dịch CoViD-19.

Nếu Dự thảo Nghị định được Chính phủ thông qua và ban hành, thì sẽ có các cơ chế xử lý các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý trong khu vực đô thị và điểm dân cư nông thôn; Về giao đất, cho thuê đất các dự án được miễn tiền sử dụng đất, trong đó có dự án nhà ở xã hội; Về trả hồ sơ đề nghị cấp sổ đỏ của dự án nhà ở; Về tăng thêm dịch vụ công về tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu của tổ chức, cá nhân...

Đặc biệt là Khoản 13 Dự thảo Nghị định, trong đó dự kiến sửa đổi, bổ sung **Khoản 4, Khoản 5, Khoản 6 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định cơ chế xử lý các thửa đất do Nhà nước quản lý nằm xen cài trong dự án sản xuất kinh doanh, dự án nhà ở, sẽ tháo gỡ ách tắc của hàng trăm dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, xen cài các thửa đất do Nhà nước quản lý**. Đồng thời quy định **phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập trong thời hạn 90 ngày** kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất, như sau:

“4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và **giao đất**, cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.

Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định do chưa có Giấy chứng nhận mà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì người sử dụng đất được thỏa thuận ký kết **chuyển nhượng** quyền sử dụng cho **chủ đầu tư** để thực hiện dự án.

5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và **giao đất**, cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.

6. Trường hợp khu vực đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có **phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý** quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà phần diện tích đất này có vị trí **nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng**, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích **đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập** thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để **giao đất**, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức **đấu giá** quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện **không chậm hơn 90 ngày** kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

b) Trường hợp diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích **không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập** thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để **giao đất**, cho chủ đầu tư thuê đất thực hiện dự án **không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu** dự án có sử dụng đất và phải **xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** theo quy định;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b Khoản này”.

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp đề nghị Chính phủ xem xét và sớm ban hành **“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”**.

Trân trọng kính chào!

Lê Hoàng Châu – Chủ tịch

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh