

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 73/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 07 năm 2020

“V/v Đề nghị hoàn thiện lại nội dung Khoản 13 Điều 1 “Dự thảo Nghị định đất đai” về sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, do sử dụng khái niệm “dự án sản xuất, kinh doanh” không đồng bộ và không thống nhất với khái niệm “dự án đầu tư” của Luật Đầu tư và Luật Đất đai”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã số Văn bản số 48/2020/CV-HoREA ngày 27/01/2020 hoan nghênh và tán thành nhiều nội dung của Dự thảo “*Nghị định Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*” (“*Dự thảo Nghị định đất đai*”).

Sau khi tiếp tục nghiên cứu, Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết phải hoàn thiện lại** nội dung **Khoản 13 Điều 1 “Dự thảo Nghị định đất đai”** về sửa đổi, bổ sung **Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, do sử dụng khái niệm **“dự án sản xuất, kinh doanh”** tại Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, **không đồng bộ và không thống nhất** với khái niệm **“dự án đầu tư”** tại Điều 58 Luật Đất đai và **Khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư và cả Khoản 10 Điều 1 “Dự thảo Nghị định đất đai”** về sửa đổi, bổ sung **Khoản 1 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, như sau:

1/- Đối chiếu quy định của “Dự thảo Nghị định đất đai” với các quy định pháp luật:

1.1)- Khoản 13 Điều 1 “Dự thảo Nghị định đất đai”:

“13. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

Điều 16. Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời

hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Khoản này có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

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:

(...)

8. Việc sử dụng đất vào mục đích **sản xuất kinh doanh** thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật đất đai”.

1.2)- Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai về “Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”:

“3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện **dự án đầu tư** phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện **dự án đầu tư** khác”.

1.3)- Khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư:

“Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định” (Ghi chú: Khái niệm **“dự án đầu tư”** được sử dụng thống nhất trong Luật Đầu tư),

1.4)- Khoản 10 Điều 1 “Dự thảo Nghị định đất đai”:

“10. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất nhưng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai”.

2/- Kiến nghị:

Hiệp hội kiến nghị hoàn thiện lại nội dung Khoản 13 Điều 1 “***Dự thảo Nghị định đất đai***” về sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, thay thế khái niệm “***dự án sản xuất, kinh doanh***” bằng khái niệm “***dự án đầu tư***”, để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với khái niệm “***dự án đầu tư***” tại Điều 58 Luật Đất đai và Khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư và cả Khoản 10 Điều 1 “***Dự thảo Nghị định đất đai***” về sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

“13. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

Điều 16. Sử dụng đất vào mục đích thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Việc sử dụng đất vào mục đích **thực hiện dự án đầu tư** thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Khoản này có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án **đầu tư** 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 **đầu tư** 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 **đầu tư** 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 **đầu tư** 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.

7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai; trường hợp không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại là ổn định lâu dài.

8. Việc sử dụng đất vào mục đích **thực hiện dự án đầu tư** thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật đất đai”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TƯ về CSNO & TTBDĐS;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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

Lê Hoàng Châu
ĐTDD: 090 381 1069
Email: lehoangchau68@gmail.com