

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 89/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2023

“V/v Góp ý một số nội dung của Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh”

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội  
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư  
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã phối hợp chặt chẽ và nỗ lực rất lớn trong nhiều tháng qua để xây dựng “Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh” và mới đây, Chính Phủ đã có Tờ trình số 236/TTr-CP ngày 17/05/2023 trình Quốc hội và Ủy ban Thường vụ Quốc hội hồ sơ “Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh” (sau đây gọi là “Dự thảo Nghị quyết”).

Tuy nhiên, Hiệp hội nhận thấy có **“một số cơ chế, chính sách đặc thù”** của “Dự thảo Nghị quyết” còn **bất cập hoặc chưa khả thi hoặc chưa phù hợp** với **tính chất** của “Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù” chỉ quy định thực hiện “thí điểm” những nội dung cơ chế, chính sách mà các Luật hiện hành chưa quy định, nên Hiệp hội xin góp ý một số nội dung, như sau:

**1/- Đề nghị không nên “áp dụng hợp đồng BOT đối với dự án đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu” để tránh xảy ra “xung đột lợi ích” giữa chủ đầu tư dự án với người dân sử dụng tuyến đường BOT phải “trả phí”, tiềm ẩn phát sinh “điểm nóng” trong xã hội, mà nên “thực hiện dự án đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu theo hợp đồng BT, sử dụng nguồn vốn ngân sách của thành phố để thanh toán cho nhà đầu tư”:**

Nghiên cứu nội dung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 4 “Dự thảo Nghị quyết” cho phép: “c) Thành phố được áp dụng **hợp đồng BOT** đối với dự án đầu tư xây dựng **nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu**, phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt đối với loại đường phố chính đô thị, **đường trên cao**. Các dự án đầu tư theo hình thức này **phải đảm bảo quyền lợi của người dân (...)**; d) Thành phố được **thực hiện dự án đầu tư theo hợp đồng BT (...)**. Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định **sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố và bố trí vốn chuẩn bị đầu tư, dự toán ngân sách hàng năm để thanh toán cho nhà đầu tư sau khi công trình hoặc hạng mục công trình vận hành độc lập được hoàn thành nghiệm thu, kiểm toán và căn cứ giá trị, tiến độ quy định trong Hợp đồng BT**”, Hiệp hội xin được góp ý như sau:

### 1.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 1 Điều 45 Luật PPP quy định **“a) Hợp đồng BOT là hợp đồng mà nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP được nhượng quyền để xây dựng, kinh doanh, vận hành công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng trong thời hạn nhất định; hết thời hạn, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP chuyển giao công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng đó cho Nhà nước”** có liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng công trình BOT do phải **“trả phí”** và cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng trực tiếp, nên khoản 5 Điều 7 Luật PPP đã quy định nguyên tắc thực hiện dự án PPP là phải **“5. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư, người sử dụng và cộng đồng”** để không xảy ra **“xung đột lợi ích”** giữa **“nhà đầu tư, người sử dụng và cộng đồng”**, như đã từng xảy ra **“xung đột lợi ích”** giữa **“nhà đầu tư, người sử dụng và cộng đồng”** tại một số địa phương trong những năm trước đây.

Bởi lẽ, nếu nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới đường giao thông, trong đó có đường bộ theo hợp đồng BOT thì hợp lý. Nhưng, đối với đường bộ hiện hữu mà thực hiện theo hợp đồng BOT thì chắc chắn sẽ dẫn đến **“xung đột lợi ích”** giữa **“nhà đầu tư, người sử dụng và cộng đồng”**.

Do vậy, khoản 4 Điều 45 Luật PPP quy định **“4. Đối với dự án quy định tại điểm b khoản 9 Điều 3 của Luật này, không áp dụng loại hợp đồng thông qua cơ chế thu phí trực tiếp từ người sử dụng”** và điểm b khoản 9 Điều 3 Luật PPP quy định rất cụ thể một trong các loại dự án PPP là dự án **“b) Cải tạo, nâng cấp, mở rộng, hiện đại hóa, vận hành, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng sẵn có”**, trong đó có dự án **“nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu”**.

Hiệp hội nhận thấy, vấn đề này trước đây đã được các cấp có thẩm quyền và Quốc hội xem xét kỹ lưỡng nên đã quyết định có tính nguyên tắc đối với dự án PPP, trong đó có dự án BOT như đã nêu trên đây, nên cần bỏ điểm c khoản 3 Điều 4 **“Dự thảo Nghị quyết”** không nên quy định **“Thành phố được áp dụng hợp đồng BOT đối với dự án đầu tư, xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu”**.

(2) Hơn nữa, tại điểm d khoản 3 Điều 4 **“Dự thảo Nghị quyết”** đã đề xuất cho phép **“Thành phố được thực hiện dự án đầu tư theo hợp đồng BT, sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố để thanh toán cho nhà đầu tư”** bao gồm các dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá **“đường bộ hiện hữu”** theo phương thức **“xã hội hóa đầu tư”** theo hợp đồng BT và do đây là phương thức xã hội hoá đầu tư rất hiệu quả, nên **“luật hoá”** để áp dụng chung trong phạm vi cả nước.

(3) Do các quy định pháp luật trước đây chưa chặt chẽ dẫn đến tình trạng làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai và làm cho môi trường đầu tư kém minh bạch, thiếu tính cạnh tranh, không công bằng, nên điểm d khoản 5 Điều 101 Luật PPP 2020 đã quyết định **“5. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành (01/01/2021), việc chuyển tiếp thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) được thực hiện như sau: (...) d) Dừng triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT”** là rất đúng, rất cần thiết.

Nhưng sau 3 năm dừng dự án BT mới, Hiệp hội nhận thấy đến nay rất cần thiết xem xét cho phép tái khởi động trở lại các dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Hợp

đồng BT sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước để thanh toán cho nhà đầu tư, dứt khoát không thanh toán bằng quỹ đất để nhà đầu tư thực hiện “*dự án khác*”. Đồng thời, Nhà nước tạo nguồn vốn ngân sách thông qua hoạt động “*đầu tư phát triển quỹ đất; Quỹ phát triển đất; Tổ chức phát triển quỹ đất; đấu giá quyền sử dụng đất*” theo quy định của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), để **huy động nguồn lực của khu vực tư nhân** đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị, công trình giao thông... theo chủ trương xã hội hoá đầu tư của Đảng và Nhà nước.

## 1.2)- Ý kiến đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị **bỏ điểm c** và sửa đổi, bổ sung **điểm d** khoản 3 Điều 4 “*Dự thảo Nghị quyết*” như sau:

*“c) Thành phố được áp dụng hợp đồng BOT đối với dự án đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu, phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt đối với loại đường phố đô thị, đường trên cao. Các dự án đầu tư theo hình thức này phải đảm bảo quyền lợi của người dân; d) Thành phố được thực hiện dự án đầu tư theo hợp đồng BT, trong đó có dự án đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hoá công trình đường bộ hiện hữu, phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt đối với loại đường phố chính đô thị, đường trên cao đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội, chất lượng công trình dự án không gây thất thoát ngân sách nhà nước (...) Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố và bố trí vốn chuẩn bị đầu tư, dự toán ngân sách hàng năm để thanh toán cho nhà đầu tư sau khi công trình hoặc hạng mục công trình vận hành độc lập được hoàn thành nghiệm thu, kiểm toán và căn cứ giá trị, tiến độ quy định trong Hợp đồng BT...”*

(2) Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội xem xét nên **“luật hoá”** **điểm d** khoản 3 Điều 4 “*Dự thảo Nghị quyết*” trên cơ sở xem xét có thể **đừng thực hiện hoặc bãi bỏ điểm d** khoản 5 Điều 101 Luật PPP 2020 và **giao Chính phủ** quy định **“thí điểm”** theo cơ chế thực hiện dự án theo hình thức **Hợp đồng BT** trên cơ sở nội dung **điểm d** khoản 3 Điều 4 “*Dự thảo Nghị quyết*” mà Hiệp hội góp ý trên đây để **áp dụng chung** trong cả nước, đồng thời xem xét xây dựng đồng bộ các quy định pháp luật để điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng dự án theo hình thức **Hợp đồng BT**.

2/- Đề nghị **hạ** nội dung **điểm b** khoản 3 Điều 4 “*Dự thảo Nghị quyết*” do khoản 5 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 đã giao “*Chính phủ quy định chi tiết Điều này*” nên Chính phủ là cơ quan có thẩm quyền giải quyết vướng mắc “*tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp với quy hoạch chung*” trên cơ sở Chính phủ sửa đổi **điểm c** khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và do không “*vướng Luật Đầu tư*” nên không cần thiết quy định cơ chế này trong “*Dự thảo Nghị quyết*” hoặc xem xét sửa đổi khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 theo hướng quy định chi tiết hơn để áp dụng chung trong phạm vi toàn quốc:

### 2.1)- Quy định của “*Dự thảo Nghị quyết*” và pháp luật có liên quan:

- Điểm b khoản 3 Điều 4 “*Dự thảo Nghị quyết*” quy định “*3. Đối với dự án nhà ở xã hội: (...); b) Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp với quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Trường hợp quy hoạch chi tiết chưa phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp*

thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, **quy hoạch phân khu** và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.

- Khoản 1 và khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 về trường hợp “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” hoặc “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” quy định “**1. Lựa chọn nhà đầu tư** được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau đây: **a) Đấu giá quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai; **b) Đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; **c) Chấp thuận nhà đầu tư** theo quy định tại khoản 3 và **khoản 4** Điều này (...); 4. Đối với **dự án** đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền **chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư** không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: **a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất**(...); **b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp** để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (...).”.

- Điểm a khoản 3 và khoản 5 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 về nội dung thẩm định hồ sơ “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” quy định “**3. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư** bao gồm: **a) Đánh giá sự phù hợp** của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, **quy hoạch đô thị** và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có) (...); **5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này**”.

## 2.2)- Nhận xét:

**a. Cần nhận diện rõ vướng mắc về “nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị”** không phải do “**vướng Luật Đầu tư**” mà do “**vướng**” điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Chính phủ, hơn nữa khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 giao “**Chính phủ quy định chi tiết Điều này**” nên không cần thiết quy định cơ chế này trong “**Dự thảo Nghị quyết**”:

(1) Điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 yêu cầu thẩm định “**đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị**”, nhưng không quy định chi tiết là sự phù hợp với quy hoạch đô thị ở cấp độ nào trong 03 cấp độ quy hoạch là: (i) **Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**; (ii) **Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 -1/5000**; (iii) **Quy hoạch chung**.

(2) Tương tự như rất nhiều quy phạm pháp luật khác, Điều 33 Luật Đầu tư 2020 cũng được xây dựng theo kiểu “**luật khung, luật ống**”, mà không quy định theo kiểu “**luật chi tiết**” nên khoản 5 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 phải giao “**Chính phủ quy định chi tiết Điều này**”. Do vậy, chỉ cần Chính phủ sửa điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP là tháo gỡ được vướng mắc về “**đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị**” cho tất cả các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, nên không cần thiết quy định trong “**Dự thảo Nghị quyết**” cho riêng thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Quốc hội nhận thấy cần phải sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 để **quy định chi tiết hơn** (kể cả trường hợp Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP) đều nhằm để “**áp dụng chung**” trong phạm vi cả nước, chứ không chỉ “**áp dụng thí điểm riêng**” cho thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Hiệp hội nhận thấy, “*tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư*”, nhất là “*tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” đối với các trường hợp “*nhà đầu tư có quyền sử dụng đất*” thì “**vướng mắc**” này chủ yếu là do “**vướng Nghị định**” chứ không phải là do “**vướng Luật Đầu tư**”, mà trực tiếp là “**vướng**” điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định “*đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung*”.

Do vậy, theo tư tưởng chỉ đạo “*sai đâu thì sửa đó*”, “*sai ở cấp nào thì cấp đó sửa*”, “*làm đúng vai, làm tròn vai, làm đúng thẩm quyền, không đùn đẩy, né tránh*” thì chính Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP thì tháo gỡ được khó khăn, vướng mắc cho cả nước, chứ không phải chỉ là khó khăn, vướng mắc riêng của thành phố Hồ Chí Minh, nên không cần thiết quy định trong “*Dự thảo Nghị quyết*”.

Hiệp hội nhận thấy, thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” chỉ là thủ tục khởi đầu của “*chuỗi*” quy trình thủ tục đầu tư, xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại do doanh nghiệp tư nhân đầu tư nên việc bị “*ách tắc*” thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” dẫn đến “*ách tắc*” các dự án nhà ở xã hội và cả dự án nhà ở thương mại trong thời gian qua.

(4) Việc sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP cần phải đi đôi với việc sửa đổi khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, tại điểm c khoản 3 Điều 9, quy định “*3. Nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm: (...) c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chung*” và cần phải đi đôi với việc sửa đổi khoản 6 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, tại điểm a khoản 1 Điều 7, quy định “*a) ... Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh*” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và Nghị định 31/2021/NĐ-CP đều ban hành cùng ngày 26/03/2021 và đều có hiệu lực từ ngày ký, không thể xác định Nghị định nào có trước, Nghị định nào có sau và cả 02 Nghị định này đều quy định tương tự nhau, nên cả 02 Bộ Kế hoạch Đầu tư và Bộ Xây dựng đều phải cùng có trách nhiệm tháo gỡ “*vướng mắc*” về nội dung thẩm định đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị để tháo gỡ “*vướng mắc, khó khăn*” cho các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại.

(5) Hiệp hội nhận thấy, việc điều chỉnh “*quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000*” thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của cơ quan nhà nước và được điều chỉnh theo “*định kỳ*” của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhưng chưa quy định “*quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án*”, nên các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đều phải “*chờ đợi*”, mà không biết phải “*chờ đợi*” đến bao giờ (?!), mặc dù dự án nhà ở xã hội không làm tăng “*quy mô dân số*” của cấp tỉnh, bởi lẽ người mua nhà ở xã hội phải thường trú hoặc tạm trú tối thiểu 06 tháng và có bảo hiểm xã hội mà chỉ làm tăng “*quy mô dân số*” cục bộ tại khu vực có dự án mà thôi.

(6) Điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP cũng chưa phân biệt 02 trường hợp “*chấp thuận chủ trương đầu tư*” và “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” như sau:

\* Trường hợp 1: Nhà nước thực hiện “*đấu giá quyền sử dụng đất*” hoặc “*đấu thầu dự án có sử dụng đất*” theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 khi thực hiện thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư*” yêu cầu “*phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có), trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung*” là không cần thiết. Bởi lẽ, “*quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*” của dự án đầu tư này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập và phê duyệt, nên không cần thiết phải đánh giá lại sự phù hợp trong trường hợp Nhà nước thực hiện “*chấp thuận chủ trương đầu tư*” trước khi thực hiện “*đấu giá quyền sử dụng đất*” hoặc “*đấu thầu dự án có sử dụng đất*”.

Trường hợp Nhà nước thực hiện “*đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*” thì phải có “*quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu*”, nhất là trường hợp “*đấu giá quyền sử dụng đất*” thì phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì mới thực hiện được việc xác định “*giá đất cụ thể*” làm “*giá khởi điểm để đấu giá*” theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bên cạnh đó, điểm a khoản 1 Điều 10 Nghị định 30/2015/NĐ-CP cũng quy định căn cứ lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì phải có “*quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có)*”.

\* Trường hợp 2: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” (tư nhân) theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 đối với trường hợp “*nhà đầu tư có quyền sử dụng đất*” thì điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP lẽ ra chỉ yêu cầu “*phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư*” với “*quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung*” là hợp lý, nhưng yêu cầu “*phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có)*” là không hợp lý, bởi lẽ tại thời điểm này nhà đầu tư mới chỉ tự xây dựng quy hoạch chi tiết nhưng chưa đủ điều kiện để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vì chưa được “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*”.

Hiệp hội nhận thấy, khi quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 thì lẽ ra Bộ Kế hoạch Đầu tư cần nhận rõ là thủ tục “*chấp thuận*”

chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” chỉ là “bước khởi đầu” của “**chủ trương quy trình thủ tục** đầu tư, xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại. Bởi lẽ, sau khi đã được “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” thì nhà đầu tư còn phải thực hiện nhiều thủ tục tiếp theo, trong đó có thủ tục trình duyệt “**quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**” của dự án tại **Sở Xây dựng (hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc nếu dự án tại Hà Nội hoặc thành phố Hồ Chí Minh)** để đảm bảo sự **phù hợp** và tuân thủ các tiêu chuẩn của “**Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng**” theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD.

Nên lẽ ra, tại “**bước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” đối với dự án đầu tư mà “**nhà đầu tư có quyền sử dụng đất**” gồm cả dự án nhà ở xã hội thì điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP chỉ nên yêu cầu dự án đầu tư **phù hợp** với “**quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chung**” là **hợp lý nhất**.

### 2.3)- Kiến nghị:

a. **Hiệp hội đề nghị bỏ điểm b khoản 3 Điều 4 “Dự thảo Nghị quyết”** sau đây, do quy định này thuộc thẩm quyền của Chính phủ như đã phân tích trên đây:

~~“3. Đối với dự án nhà ở xã hội: (...); b) Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp với quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Trường hợp quy hoạch chi tiết chưa phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.~~

b. **Đề xuất phương án sửa đổi, bổ sung Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Nghị định 30/2021/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất:**

(1) **Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, như sau:**

~~“c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với hoặc quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.~~

(2) **Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP tại điểm c khoản 3 Điều 9 để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, như sau:**

~~“3. Nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm: (...) c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân~~

*khưa chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với hoặc quy hoạch chung. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.*

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, tại điểm a khoản 1 Điều 7 để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, như sau:

*“a) (...) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, ~~quy hoạch chi tiết~~ đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.*

Hiệp hội đề nghị chọn phương án sửa đổi, bổ sung Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Nghị định 30/2021/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP thuộc thẩm quyền của Chính phủ, có thể thực hiện được ngay và cũng bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất với khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020.

**c. Đề xuất phương án sửa khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 theo hướng bổ sung nội dung điểm b khoản 3 Điều 6 “Dự thảo Nghị quyết” để quy định chi tiết hơn:**

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 theo hướng bổ sung nội dung điểm b khoản 3 Điều 6 “Dự thảo Nghị quyết” để quy định chi tiết hơn, như sau:

*“3. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có). Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, ~~quy hoạch phân khu~~ chưa phù hợp với ~~quy hoạch chung~~ quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Trường hợp ~~quy hoạch chi tiết~~ quy hoạch phân khu chưa phù hợp với quy hoạch chung và ~~quy hoạch phân khu~~ thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, ~~quy hoạch phân khu~~ và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.*

3/- Đề nghị không loại trừ dự án nhà ở thương mại được áp dụng “hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố, trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất)” và đề nghị không quy định điều kiện “Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đèn từng thửa đất” để bảo đảm tính khả thi khi thực hiện cơ chế “Thành phố xây dựng và ban hành hệ



**số điều chỉnh giá đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất)” để áp dụng cho trường hợp “Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân; Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được nộp tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân”:**

### **3.1)- Nhận xét:**

#### **a. Nhận xét về khoản 4 Điều 6 “Dự thảo Nghị quyết”:**

Nghiên cứu khoản 4 Điều 6 “Dự thảo Nghị quyết” cho phép “4. Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng và ban hành **hệ số điều chỉnh giá đất** phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố, trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua để **áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất**(không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất) trong trường hợp **Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất** để áp dụng cho các trường hợp sau: a) Nhà nước cho phép **chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân**; b) Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân **trừ trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**”, Hiệp hội có ý kiến nhận xét như sau:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 6 “Dự thảo Nghị quyết” quy định “**điều kiện**” để áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” là “**trong trường hợp Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất**”, mà trên thực tế thì thành phố Hồ Chí Minh cũng như các địa phương khác **chưa thể “thu thập thông tin thị trường”** về giá đất và **chưa thể xây dựng** được cơ sở dữ liệu về giá đất đảm bảo 3 yếu tố: (i) **Đầy đủ**; (ii) **Chính xác**; (iii) **Cập nhật theo thời gian thực**, để “**xây dựng Bảng giá đất đến từng thửa đất**”, bởi tình trạng “**khai thác giá bán rất phổ biến**” do quy định **bất hợp lý** của Luật Thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng bất động sản thì **thu thuế thu nhập cá nhân bằng 2% giá trị hợp đồng** chuyển nhượng, bất kể trường hợp **bán có lãi, bán hòa vốn hoặc bán lỗ**; đồng thời do pháp luật **chưa xử lý nghiêm** các trường hợp **khai gian giá mua bán để trốn thuế**, hoặc pháp luật **chưa quy định bắt buộc thanh toán** mua bán, giao dịch bất động sản **phải thông qua ngân hàng**, không sử dụng tiền mặt.

Do vậy, việc quy định “**điều kiện**” trên đây sẽ làm cho cơ chế áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất**” **khó triển khai thực hiện trên thực tế**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 6 “Dự thảo Nghị quyết” đã **loại trừ dự án nhà ở thương mại không được áp dụng “hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất)”** là **không hợp lý**.

Bởi lẽ hiện nay, đang áp dụng phổ biến “**phương pháp thặng dư**” để định giá đất “**xác định giá đất cụ thể**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị, nhưng cho **kết quả định giá đất chưa thật đáng tin cậy**, mà theo tính toán của các chuyên gia thì cùng một dự án bất động sản, nếu chỉ do **01 doanh nghiệp** thẩm định giá thực hiện nhưng **áp dụng 02 “phương pháp định giá đất” khác nhau** thì cho ra **02 kết quả khác nhau** với giá trị **chênh lệch khoảng 17%**; Nếu cùng một dự án bất động sản nhưng do **02 doanh nghiệp** thẩm định giá khác nhau cùng áp dụng

01 “*phương pháp định giá đất*” thì cũng cho ra 02 kết quả khác nhau với giá trị cũng chênh lệch khoảng 17%, nên việc áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại là rất cần thiết.

(3) Điều 7 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định “*Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định sau đây: 1. Khảo sát, thu thập thông tin: a) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực định giá đất. Trong quá trình khảo sát, thu thập giá đất thị trường, người điều tra thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này; b) Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất; c) Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương; 2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất: a) Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều này; b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó; 3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất: Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất; 4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:*

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \text{Giá đất trong bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Hiệp hội nhận thấy, trong điều kiện thực tế hiện nay thì hầu như chỉ có thể thực hiện được theo quy định của Điều 7 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, nhưng cần phải bổ sung quy định giao thẩm quyền cho cấp tỉnh quyết định “*hệ số điều chỉnh giá đất*” (xin gọi là “*hệ số k*”) áp dụng cho từng loại hình dự án nhà ở thương mại (cao cấp, trung cấp hoặc bình dân) và theo từng khu vực của địa phương, như ví dụ tại điểm b dưới đây.

**b. Nhận xét về Văn bản 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:**

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 đề nghị cho phép áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các dự án bất động sản, nhà ở thương mại không phân biệt dự án có giá trị tiền sử dụng đất trên hoặc dưới 30 tỷ đồng theo bảng giá đất, thay vì thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đất, để Nhà nước có thể quyết định được tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn không quá 06 tháng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển

mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất (*trương tự quy định “chứng thư thẩm định giá đất có giá trị không quá 06 tháng”*) để vừa đảm bảo **thu đủ, thu đúng, thu kịp thời cho ngân sách nhà nước**, vừa đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư dự án.

(2) Nghiên cứu nội dung Tờ trình số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trình Chính phủ đề nghị cho phép thí điểm **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”**, Hiệp hội nhận thấy việc áp dụng “*phương pháp điều chỉnh giá đất*” theo đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sẽ “**công thức hóa**” việc **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** của dự án **bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị** đảm bảo được **tính minh bạch**, mà cả **Nhà nước và doanh nghiệp** đều có thể **tiên lượng** được số **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp** vào ngân sách nhà nước, khắc phục được tình trạng **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là “ẩn số”** hiện nay; vừa **tránh được “rủi ro pháp lý”** cho **cán bộ, công chức, viên chức nhà nước** trong thi hành công vụ và người có liên quan; vừa đảm bảo cho **cơ quan nhà nước có đầy đủ thẩm quyền để quyết định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** phải nộp vào ngân sách nhà nước (*thông qua quyền quyết định “hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k4)” hàng năm hoặc khi thị trường có biến động và phù hợp với từng loại dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị, để thực hiện vai trò “Nhà nước dẫn dắt thị trường” chứ “Nhà nước không chạy theo đuôi thị trường”*); vừa đảm bảo **thu đủ, thu đúng, thu kịp thời cho ngân sách nhà nước**, vừa đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư dự án, như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Dự án A tại thành phố Thủ Đức có diện tích 10.000 m<sup>2</sup> tiếp giáp đường B có giá 20 triệu đồng/m<sup>2</sup> theo Bảng giá đất thành phố Hồ Chí Minh. Thành phố Thủ Đức thuộc khu vực II có hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k1) là 3,3 lần, như vậy giá đất đường B năm 2023 là 20 triệu đồng (x) 3,3 = 66 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Nếu áp dụng “**phương pháp điều chỉnh giá đất (hệ số k4)**” để tính tiền sử dụng đất Dự án A thì Ủy ban nhân dân Thành phố có thể quy định “**hệ số k4**” tùy thuộc loại dự án bất động sản (cao cấp, trung cấp, bình dân) và tùy thuộc khu vực. Giả định năm 2023 áp dụng “**hệ số k4**” là 0,25 (tính bằng 25% giá đất của Bảng giá đất) cho Dự án A thì chủ đầu tư Dự án A biết rõ tiền sử dụng đất phải nộp theo công thức: 20 triệu đồng (x) 3,3 (x) 0,25 (x) 10.000 m<sup>2</sup> = 165 tỷ đồng/m<sup>2</sup> và việc áp dụng “**phương pháp điều chỉnh giá đất**” thì Nhà nước cũng tiên lượng được số tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản thu vào ngân sách và Nhà nước có quyền thay đổi “**hệ số k4**” để điều tiết thị trường hoặc khi thị trường có biến động. Giả định năm 2026, thị trường có biến động giá tăng cao hơn thì Nhà nước có thể điều chỉnh “**hệ số k4**” lên 0,26 (hoặc cao hơn) và giả định năm 2028, thị trường giảm giá rõ rệt thì Nhà nước có thể điều chỉnh “**hệ số k4**” xuống 0,24 (hoặc thấp hơn).

### 3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **không loại trừ dự án nhà ở thương mại** được áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (*không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất*) và đề nghị **không quy định điều kiện “Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất”** để bảo đảm **tính khả thi** khi thực hiện cơ chế “**Thành phố xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với tất cả các khu đất, thửa đất (*không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất*)” để áp dụng cho trường hợp “**Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** đối với diện tích vượt hạn mức của

hộ gia đình, cá nhân; Nhà nước **cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm** đối với tổ chức, cá nhân” kể cả “trường hợp sử dụng đất để thực hiện các **dự án** đầu tư xây dựng **nhà ở thương mại**”, nên Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 6 “**Dự thảo Nghị quyết**”, như sau:

“4. Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố, trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất) trong trường hợp Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất **hoặc áp dụng trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai để áp dụng cho các trường hợp sau:** a) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân; b) Nhà nước **giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được nộp tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm** đối với tổ chức, cá nhân ~~trừ trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại~~”.

**Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong các văn bản tiếp theo.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tài chính; Bộ Công thương;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn;
- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;
- 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**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com