

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 45/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 06 năm 2022

*“V/v Góp ý **bổ sung thêm** một số nội dung của “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành 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 có 03 Văn bản số 24/2022/CV-HoREA ngày 26/04/2022, Văn bản số 26/2022/CV-HoREA ngày 03/05/2022, Văn bản số 32/2022/CV-HoREA ngày 20/05/2022 góp ý một số điều 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). Nay, Hiệp hội xin được góp ý **bổ sung thêm** một số nội dung của “*Dự thảo Nghị định*”, như sau:

1/- Kiến nghị bổ sung quy định về cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ gắn với “quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận:

1.1)- “Vướng mắc, bất cập” khi xử lý cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ mà Giấy chứng nhận đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ do công nhận “*đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài*” trái pháp luật:

Tại Văn bản số 26/2022/CV-HoREA ngày 03/05/2022, Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung **khoản 6 Điều 1** “*Dự thảo Nghị định*” bổ sung “**Điều 32a**” Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau: “**Điều 32a. Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ khách sạn, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ:** 1. Chủ sở hữu công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ khách sạn, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản...”.

Hiệp hội nhận thấy, nếu **Điều 32a** (trên đây) được thông qua thì cùng với **khoản 2 Điều 6 Nghị định 02/2022/NĐ-CP** ngày 06/01/2022 quy định “2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này” thì sẽ thực hiện được thủ tục “**cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ khách sạn, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch)**” cho các dự án bất động sản không phải là nhà ở đưa vào kinh doanh (mới) như dự án căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú, căn hộ dịch vụ...

Bởi lẽ, Phụ lục “*Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch (hoặc căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú)*” (Mẫu số 02) ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về toà nhà căn hộ du lịch (condotel) đã quy định cụ thể về: (1) *Đất xây dựng Toà nhà*; (2) *Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú*; (3) *Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú*; (4) *Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua*; (5) *Phần sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua*; (6) *Phần sở hữu chung trong Toà nhà*; nếu Toà nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Toà nhà; (7) *Phần sở hữu chung trong Toà nhà*; nếu Toà nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Toà nhà. Đây là các yếu tố cần thiết làm căn cứ để Sở Tài nguyên Môi trường cấp tỉnh cấp “**sổ hồng**” cho các dự án bất động sản không phải là nhà ở đưa vào kinh doanh.

Nhưng, “**vướng mắc, bất cập**” hiện nay là xử lý và giải quyết việc **cấp đổi, cấp lại hàng nghìn Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ** mà trước đây khách hàng **đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu gắn với “quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài”** trái pháp luật **đã bị** cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ**, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã “**lỡ mua**” các sản phẩm này, nên rất cần được xem xét **giải quyết** sao cho **có lý có tình**.

Căn cứ vào khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định “**thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”, nên để thực hiện **cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ** mà trước đây khách hàng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu gắn với “**quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài**” trái pháp luật, **đã bị** cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ** Giấy chứng nhận thì các địa phương đưa ra phương án **tính thời hạn sử dụng đất** bằng cách **trừ đi thời gian kể từ khi có quyết định giao đất**, cho thuê đất **đến thời điểm cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận**, ví dụ: Dự án condotel A trên đất thương mại, dịch vụ (có thời hạn sử dụng đất 50 năm) đã được giao đất cho chủ đầu tư từ năm 2010 và người mua condotel đã được cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ condotel gắn với “**quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài**” trái pháp luật **đã bị** cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ** Giấy chứng nhận. Nay (năm 2022), người mua được cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì “**bị trừ đi 12 năm** dẫn đến người mua căn hộ condotel chỉ còn thời hạn sử dụng đất 38 năm nên **rất thiệt thòi** vì người mua là “**bên ngay tình, không có lỗi**”.

Do vậy, cần có giải pháp xử lý **có lý có tình** đối với các trường hợp này, nay **không còn được công nhận “đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài”** thì nên được **công nhận thời hạn sử dụng đất trộn kỳ hạn sử dụng đất của dự án, tối đa 50 năm, không nên trừ đi khoảng thời gian tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất dự án đến ngày cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận**.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung “**dự thảo Điều 32b**” Nghị định 43/2014/NĐ-CP hoặc bổ sung vào “**Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp**” của “**Dự thảo Nghị định**” như sau:

“**Điều 32b. Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu gắn với quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ**

Trường hợp cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu gắn với quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ thì thời hạn sử dụng đất được tính trọn kỳ hạn sử dụng đất của dự án, tối đa 50 năm”.

2/- Góp ý “dự thảo Điều 17a” Nghị định 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 3 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” quy định về đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1)- Kiến nghị quy định khoản tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý:

a. Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, trong hoạt động **đấu giá quyền sử dụng đất**, dự thảo khoản 3 Điều 17a quy định “3. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá thỏa thuận, nhưng **tối thiểu là hai mươi phần trăm (20%)** giá khởi điểm của tài sản đấu giá” là **không phù hợp** với khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định “(...) Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá thỏa thuận, nhưng **tối thiểu là năm phần trăm (5%), tối đa là hai mươi phần trăm (20%)** giá khởi điểm của tài sản đấu giá”. Do vậy, dự thảo quy định “**khoản tiền đặt trước tối thiểu là 20%**” là **không phù hợp** với khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.

(2) Hiệp hội nhận thấy, nên quy định “**khoản tiền đặt trước**” đối với **02 trường hợp** đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Một là, trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất** do Nhà nước quản lý thì nên quy định “**khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá quy định bằng hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá**” để đảm bảo sự phù hợp với khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016, ví dụ như trường hợp Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm vừa qua đã quy định “**khoản tiền đặt trước**” **bằng 20%** giá khởi điểm đấu giá.

Hai là, trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất** của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức thuộc khu vực tư nhân thì nên quy định như khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định là “**Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm (5%), tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá**”, ví dụ trường hợp Công ty A có quyền sử dụng đất 3.000 m² đất ở và giao cho Công ty dịch vụ đấu giá tài sản B tổ chức đấu giá thửa đất này, thì Công ty A có quyền thỏa thuận “**khoản tiền đặt trước**” theo Luật định.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi dự thảo khoản 3 Điều 17a** như sau:

“3. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm (5%), tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý thì khoản tiền đặt trước bằng hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá”.

2.2)- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản 2016 và các quy định pháp luật có liên quan, Hiệp hội kiến nghị không quy định “bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước” trong “trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá” tại khoản 3 Điều 17a Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 3 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” mà nên quy định tại Điều ... (tiếp sau Điều 6) “Dự thảo Nghị định” **sửa đổi, bổ sung Điều 23 Nghị**

định 82/2020/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp:

Khoản 3 Điều 17a Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 3 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” quy định: “*Trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá thì sẽ phải bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước. Sau khi người tham gia đấu giá nộp đủ tiền bồi thường cho Nhà nước thì sẽ được nhận lại tài sản thế chấp. Trường hợp người tham gia đấu giá không nộp tiền bồi thường sẽ bị khấu trừ vào tài sản thế chấp*” và tại điểm e Khoản 5 Điều 17a Nghị định 43/2014/NĐ-CP đề xuất quy định: “*e) Trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá thì trong thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất*”.

Hiệp hội nhận thấy, các quy định này đưa vào dự thảo Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là không phù hợp bởi các lẽ sau đây:

a. Quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định 05 căn cứ mà “*người có tài sản đấu giá có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản*” và đây cũng là căn cứ để xử phạt vi phạm hành chính quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016 về “*Hủy kết quả đấu giá tài sản*” quy định “*Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây: 1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức; 2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này; 3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này; 4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản; 5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này*”.

- Nghị định 82/2020/NĐ-CP “*Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã*”, tại Điều 23 quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với “*hành vi vi phạm quy định của người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và người khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản*” nhưng không có nội dung quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với “*trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá*” như “*Dự thảo Nghị định*” đã đề xuất.

- Điều 13 Bộ Luật Dân sự 2015 về “*Bồi thường thiệt hại*” quy định “*Cá nhân, pháp nhân có quyền dân sự bị xâm phạm được bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác*”.

- Khoản 1 Điều 584 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*1. Người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác*”.

- Điều 585, Bộ luật dân sự 2015 về “Nguyên tắc bồi thường thiệt hại” quy định: “1. **Thiệt hại thực tế phải được bồi thường toàn bộ và kịp thời. Các bên có thể thỏa thuận về mức bồi thường**, hình thức bồi thường bằng tiền, bằng hiện vật hoặc thực hiện một công việc, phương thức bồi thường một lần hoặc nhiều lần, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; 2. Người chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại có thể **được giảm** mức bồi thường nếu **không có lỗi hoặc có lỗi vô ý** và thiệt hại quá lớn so với khả năng kinh tế của mình; 3. Khi mức bồi thường không còn phù hợp với thực tế thì bên bị thiệt hại hoặc bên gây thiệt hại có quyền yêu cầu Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác thay đổi mức bồi thường; 4. Khi bên bị thiệt hại **có lỗi** trong việc gây thiệt hại thì không được bồi thường phần thiệt hại do lỗi của mình gây ra; 5. Bên có quyền, lợi ích bị xâm phạm **không được bồi thường** nếu thiệt hại xảy ra do không áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình”.

b. Nhận xét:

(1) Dự thảo khoản 3 Điều 17a đề xuất **“bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước”** có hàm ý **tích cực** nhằm **“răn đe, ngăn chặn”** các nhà đầu tư bỏ cọc, bỏ đấu giá, không thực hiện hợp đồng trúng đấu giá.

Dự thảo khoản 3 Điều 17a **chỉ** quy định trường hợp đấu giá **quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý**, dẫn đến **không bao quát** cả trường hợp **đấu giá quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức thuộc khu vực tư nhân** thực hiện nên **chỉ** đề cập đến vấn đề **“bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước”**, mà **không** đề cập đến vấn đề **“bồi thường cho người có tài sản đấu giá thuộc khu vực tư nhân thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước”**.

(2) Khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản 2016 **chưa quy định “trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá”** như “Dự thảo Nghị định” đã đề xuất.

(3) Điều 23 Nghị định 82/2020/NĐ-CP cũng **chưa quy định xử phạt vi phạm hành chính** đối với **“trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá”** như “Dự thảo Nghị định” đã đề xuất.

(4) Có thể hiểu rằng trách nhiệm **bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng** là trách nhiệm dân sự phát sinh khi có các dấu hiệu sau đây: (i) Có hành vi trái pháp luật; (ii) Có thiệt hại xảy ra; (iii) Có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi của người gây thiệt hại với người bị thiệt hại; (iv) Có lỗi.

(5) Điểm e Khoản 5 Điều 17a Nghị định 43/2014/NĐ-CP đề xuất quy định cấm người vi phạm **“trong thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất”** là **quá dài**, không hợp lý, mà **chỉ nên cấm khoảng 03 (ba) năm** thì **hợp lý hơn**. Bởi lẽ, việc **cấm tham gia đấu giá một thời gian chỉ có tác động lớn** đến các doanh nghiệp có uy tín thương hiệu mà những doanh nghiệp này lại thường chấp hành và tuân thủ pháp luật tốt. Nhưng biện pháp này lại **không có tác dụng** đối với các **doanh nghiệp “lôm côm”**, không quan tâm xây dựng uy tín thương hiệu vì thủ tục thành lập doanh nghiệp mới quá dễ dàng, ví dụ qua các cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm vừa qua, có đơn vị trúng đấu giá chỉ mới được thành lập 02 tháng trước đấu giá.

c. Kiến nghị:

Hiệp hội kiến nghị **không quy định “Trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá thì phải bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước”** tại **khoản 3 Điều 17a “Dự thảo Nghị định”** mà nên quy định nội dung này tại **Điều...** (tiếp sau Điều 6) “Dự thảo Nghị định”

sửa đổi, bổ sung **Điều 23 Nghị định 82/2020/NĐ-CP** quy định xử phạt vi phạm hành chính trong **lĩnh vực hỗ trợ tư pháp**, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **quy định mức phạt bằng tiền** đối với: “*Trường hợp người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Nhà nước quản lý mà tự ý bỏ khoản tiền đặt trước hoặc từ chối tham gia đấu giá hoặc không thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì phải bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước. Trường hợp người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức ngoài Nhà nước mà tự ý bỏ khoản tiền đặt trước hoặc từ chối tham gia đấu giá hoặc không thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì phải bồi thường cho bên có tài sản đấu giá thêm một khoản tiền theo thỏa thuận trong hồ sơ mời đấu giá*”.

(2) Hiệp hội đề nghị **quy định “biện pháp khắc phục hậu quả (hoặc biện pháp phạt bổ sung)”** đối với: “*Trường hợp người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Nhà nước quản lý mà tự ý bỏ khoản tiền đặt trước hoặc từ chối tham gia đấu giá hoặc không thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì trong thời hạn 03 (ba) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất*”.

3/- Kiến nghị cho phép thành phố Hồ Chí Minh được thí điểm 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 nhà ở thương mại:

3.1)- Nhận xét:

(1) Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 trình Thủ tướng Chính phủ “*Về kiến nghị áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định, thẩm định, quyết định giá đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo Bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp thẩm định giá*”.

Hiệp hội **thống nhất** với đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố, mà nếu đề xuất này được áp dụng thì sẽ **đơn giản hoá, rút ngắn** thời gian làm thủ tục hành chính tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất từ trên dưới **3 năm** hoặc **lâu hơn xuống còn khoảng 15 ngày**, vừa sớm đưa dự án vào triển khai thực hiện, vừa **tránh được “rủi ro pháp luật”** cho công chức, viên chức nhà nước và người có liên quan.

Nhưng để đảm bảo việc thí điểm thực hiện “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” để tính “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” đối với tất cả các dự án nhà ở thương mại nhưng **không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai** thì Hiệp hội đề nghị Chính phủ **đồng thời** cho phép thành phố Hồ Chí Minh được thí điểm ban hành “*hệ số điều chỉnh giá đất*” **cá biệt** để tính “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” đối với tất cả các dự án nhà ở thương mại. Mỗi dự án nhà ở thương mại sẽ được áp “*hệ số điều chỉnh giá đất*” **cá biệt**, tương tự như áp “*hệ số điều chỉnh giá đất*” **cá biệt** để tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay.

Hiệp hội nhận thấy, hiện nay pháp luật về đất đai đã quy định **02 loại “hệ số điều chỉnh giá đất”** như sau:

Một là, theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP thì hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định “*hệ số điều chỉnh giá đất*” (xin gọi là **hệ số k1**) để điều chỉnh “*bảng giá đất*”, ví dụ hàng năm, thành phố Hồ Chí Minh ban hành “*hệ số điều chỉnh giá đất*” (xin gọi là **hệ số k1**) theo 5 khu vực để điều chỉnh các “*bảng giá đất*”.

Hai là, đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP thì “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để*

áp dụng cho từng dự án tại thời điểm **Nhà nước quyết định thu hồi đất**” (xin gọi là hệ số **k2**), ví dụ mỗi năm thành phố Hồ Chí Minh thường ban hành khoảng trên dưới 20 quyết định cá biệt về **“hệ số điều chỉnh giá đất”** (xin gọi là hệ số **k2**) để **“tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”** áp dụng cho từng dự án theo quy định tại điểm d Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

(2) Khoản 6 Điều 2 “Dự thảo Nghị định” bổ sung **“Điều 4đ. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”**, tại khoản 2 quy định: **“Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này hoặc trường hợp không đủ điều kiện áp dụng được phương pháp quy định tại các điều 4a, 4b, 4c và Điều 4đ Nghị định này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, đảm bảo phù hợp với nguyên tắc định giá đất”**, mà điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NDS-CP quy định giá đất cụ thể được xác định bằng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** được áp dụng đối với trường hợp **“a) Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại...”** nhưng **không quy định áp dụng** cho các dự án khác bao gồm cả dự án nhà ở thương mại.

Hiệp hội nhận thấy, cơ quan soạn thảo nội dung khoản 6 Điều 2 “Dự thảo Nghị định” **chưa xem xét giải quyết kiến nghị** của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 xin được **thí điểm** 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 nhà ở thương mại.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội **thống nhất** với kiến nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề xuất Chính phủ cho phép được **thí điểm** 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 nhà ở thương mại và đề nghị **bổ sung** nội dung này vào **khoản 6 Điều 2 “Dự thảo Nghị định”**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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