

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 57/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 07 năm 2022

*“V/v Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét **sớm tháo gỡ “vướng mắc”** về chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp”*

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu Văn bản số 2997/STNMT-QLĐ ngày 20/04/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh trình Bộ Tài nguyên và Môi trường *“Về kế hoạch sử dụng đất hàng năm và chấp thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp thực hiện dự án phi nông nghiệp”*.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét **sớm tháo gỡ “vướng mắc”** về thủ tục **chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp** để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), như sau: *“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 phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 1 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 thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận”*.

“Mẫu số 1” theo Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 148/2020/NĐ-CP hướng dẫn tổ chức kinh tế có *“Văn bản đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp”*, trong Văn bản ghi rõ tên của **“Tổ chức đề nghị thực hiện dự án”**. Hiệp hội nhận thấy, trong Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định đối tượng là **“tổ chức kinh tế”** đề xuất nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp chứ **không quy định là “người sử dụng đất”** như Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT đã quy định.

Quy định **thông thoáng** của khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) đến nay vẫn **chưa thể triển khai thực hiện** được chủ yếu là do Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện **chưa đồng bộ, chưa thống nhất** với khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), như sau:

1/- Chỉ **“vướng”** một chữ **“người sử dụng đất”** khoản 7 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT đã làm **“tắc”** thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho **“tổ chức kinh tế”** nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư:

1.2)- Nhận diện “vướng mắc”:

Khoản 7 Điều 46 Thông tư 01/2021/TT-BTNMT về “**xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện**”, quy định: “7. **Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất**” đã sử dụng chữ “**người sử dụng đất**” mà Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã nhận xét: “**Tổ chức có nhu cầu thực hiện dự án, chưa có đất thì không thể xem là “người sử dụng đất”**” trong Văn bản số 2997/STNMT-QLĐ ngày 20/04/2022.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 7 Điều 46 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT sử dụng chữ “**người sử dụng đất**” là **không chuẩn xác, không phù hợp** với khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) sử dụng chữ “**tổ chức kinh tế**”, hoặc “**Mẫu số 1**” Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 148/2020/NĐ-CP sử dụng chữ “**tổ chức đề nghị thực hiện dự án**” và việc xem xét sửa đổi, bổ sung Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT thuộc thẩm quyền của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1.2)- Kiến nghị:

Để khắc phục “vướng mắc” trên đây, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét **sửa một chữ, thay thế “người sử dụng đất” bằng “tổ chức kinh tế”** tại khoản 7 Điều 46 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT để **đảm bảo sự phù hợp, thống nhất** với khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), như sau:

“7. **Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của tổ chức kinh tế**”.

2/- “**Vướng mắc**” do khoản 7 Điều 46 Thông tư 01/2021/TT-BTNMT về “**xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện**” quy định phải “**xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch**...”:

Hiệp hội nhận thấy trước đây, khoản 3 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định: “3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì **chỉ được thực hiện sau khi** Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh”.

Quy định này **không đúng với trình tự, thủ tục hành chính về chuyển mục đích sử dụng đất** và cũng **không phù hợp với thực tiễn**, bởi lẽ tại thời điểm “**tổ chức kinh tế**” xin nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì **chưa có quỹ đất, chưa có dự án, chưa được công nhận chủ đầu tư nên không thể thực hiện** được quy định “**chỉ được thực hiện** phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất **sau khi** Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**”, có nghĩa là không có quy định pháp luật nào cho phép được làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất khi tổ chức kinh tế chưa có đất, rồi sau đó mới được phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, nên quy định này đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định 148/2020/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021) được ban hành sau khi đã có Luật Đầu tư 2020 (có hiệu lực ngày 01/01/2021) đã **đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ**, nên Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT cần phải **đảm bảo sự phù hợp** với Nghị định 148/2020/NĐ-CP và Luật Đầu tư 2020. Nhưng trên thực tế, việc thực

hiện khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) đang bị “vướng mắc, ách tắc” do việc hướng dẫn thực hiện tại khoản 7 Điều 46 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT chưa thống nhất, chưa đồng bộ, như sau:

2.1)- Nhận diện các “vướng mắc”:

(1) Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) chỉ quy định: “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 phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường...” và **không quy định diện tích đất này phải có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện**. Nhưng, khoản 7 Điều 46 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT về “xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” lại quy định: “7. Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất **trong năm kế hoạch** trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất”, có nghĩa là diện tích đất này phải đăng ký trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Hiệp hội nhận thấy, tại thời điểm “tổ chức kinh tế” xin nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa có quỹ đất, chưa có dự án nên cũng chưa được “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”, chưa được công nhận chủ đầu tư, nên không thể thực hiện được thủ tục “chuyển mục đích sử dụng đất” nên cũng không thể thực hiện được thủ tục “đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện”.

Văn bản số 2997/STNMT-QLĐ ngày 20/04/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường cũng nhận xét: “theo khoản 7 Điều 56 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT như đã nêu trên thì phải có kế hoạch sử dụng đất trước mới có cơ sở giải quyết (chấp thuận) nên Ủy ban nhân dân thành phố chưa xem xét, giải quyết (trong khi đó việc **đưa dự án công trình đó vào kế hoạch sử dụng đất là không thể thực hiện được**)”.

Như vậy, khoản 7 Điều 46 Thông tư 01/2021/TT-BTNMT quy định “**diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**” là không phù hợp, không thống nhất với khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP) và cũng không phù hợp với thực tiễn.

(2) Văn bản 2997/STNMT-QLĐ ngày 20/04/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất: “Theo quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường thì việc quy định **đăng ký kế hoạch sử dụng đất phải căn cứ vào chấp thuận chủ trương dự án, như Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT là phù hợp**”, mà Điều 56 Thông tư 29/2014/TT-BTNMT quy định các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất và sử dụng vốn ngân sách thì căn cứ để đăng ký kế hoạch sử dụng đất là dự án “**đã được ghi vốn thực hiện trong năm kế hoạch**”, đối với các dự án khác (vốn tư nhân) thì căn cứ để đăng ký kế hoạch sử dụng đất là dự án “**có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”, có nghĩa là thủ tục chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp được thực hiện sau thủ tục “chấp thuận đầu tư”.

Hiệp hội nhận thấy, đề xuất trên đây của Sở Tài nguyên Môi trường không phù hợp với khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) và khoản 2, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, như sau:

- Một là, đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường không phù hợp với điểm a và điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định “cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” trong trường hợp

nhà đầu tư “a) Có quyền sử dụng đất (...); b) 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...”, có nghĩa là **nhà đầu tư phải có đất trước** rồi mới được “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”.

- Hai là, đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường cũng **không phù hợp** với khoản 2 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 chỉ quy định “*cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” trước khi thực hiện “a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu” và cũng không quy định thủ tục “cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” để thực hiện 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, như ý kiến đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường.*

(3) Tại Văn bản số 2997/STNMT-QLĐ ngày 20/04/2022, Sở Tài nguyên Môi trường đã **quan ngại** “*Nghị định số 148/2020/NĐ-CP cho phép văn bản chấp thuận cho nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp có thời hiệu 36 tháng - điều này có nghĩa là khả năng thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp có thể kéo dài 03 năm nên nếu sau 03 năm này mới hoàn tất nhận chuyển nhượng để thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư làm cơ sở chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án thì không thể đăng ký tiếp kế hoạch sử dụng đất vì đã vượt quá 03 năm*” vì cho rằng không phù hợp với khoản 8 Điều 49 Luật Đất đai 2013.

Hiệp hội nhận thấy, ý kiến **quan ngại** của Sở Tài nguyên Môi trường là **chưa chuẩn xác** vì khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP*) đã cho thấy việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho “*tổ chức kinh tế*” nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư là **công việc độc lập được thực hiện trước** thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”, bởi lẽ nhà đầu tư nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, “*có quyền sử dụng đất*” thì mới được “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” và sau đó (hoặc đồng thời) đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

(4) Hiệp hội **rất hoan nghênh** Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã trình Ủy ban nhân dân thành phố các trường hợp doanh nghiệp đề nghị được chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án phi nông nghiệp, **theo đúng quy định** tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP*), điển hình là Văn bản số 4167/STNMT-QLĐ ngày 30/05/2022 của Sở Tài nguyên Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố với ý kiến đề xuất: “**Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông được nhận chuyển nhượng 17.862,7m² đất nông nghiệp** (theo pháp lý Giấy chứng nhận hiện nay thể hiện, diện tích thực tế sẽ được xác định khi Công ty được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) để thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường An Phú Đông, quận 12; Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông có trách nhiệm hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn lập dự án và trình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định”.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét sửa đổi, bổ sung Khoản 7 Điều 46 Thông tư 01/2021/TT-BTNMT về “**xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện**” để sớm tháo gỡ “**vướng mắc**” về chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp, như sau:

~~“7. Xác định~~ Cập nhật diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của ~~người sử dụng đất tổ chức kinh~~ tế sau khi đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
(Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM);
- Ban Chấp hành HH và 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

Đính kèm: Văn bản 2997/STNMT-QLĐ
ngày 20/04/2022 của Sở Tài nguyên Môi
trường thành phố Hồ Chí Minh