

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 60/2023/CV- HoREA

*“V/v Đề nghị xem xét điều chỉnh,
sửa đổi một số quy định về đầu tư”*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấu hiểu, chia sẻ và đồng hành với cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, người tiêu dùng.

Hiệp hội nhận thấy, sau hơn 02 năm thực hiện Luật Đầu tư 2020, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) và các văn bản dưới Luật, đã có một số bất cập, hạn chế, vướng mắc cần được xem xét điều chỉnh hoặc sửa đổi, như sau:

1/- Đề nghị Bộ Kế hoạch Đầu tư, Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 101 Luật PPP, hoặc cho phép thí điểm “thực hiện dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) được thanh toán bằng tiền ngân sách nhà nước của địa phương”:

1.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **“xã hội hóa đầu tư”** là chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước trong nhiều năm qua để huy động các nguồn lực trong xã hội và nguồn lực đầu tư từ nước ngoài (FDI) nhằm phát triển kết cấu hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, nông thôn, thông qua nhiều phương thức **“Nhà nước và nhân dân cùng làm”**, **“người dân tự bỏ tiền, tự thực hiện công trình phục vụ lợi ích công cộng, tự quản lý và được thụ hưởng”**, **“các doanh nghiệp, nhà mạnh thường quân đầu tư xây dựng tặng cho các công trình phục vụ lợi ích công cộng”**, hoặc **“các định chế quốc tế, điển hình là Ngân hàng thế giới (WB) tài trợ các dự án nâng cấp đô thị”**, hoặc **“các dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)”**, hoặc dự án theo hình thức **“Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 5 Điều 100 Luật PPP quy định **“5. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành (...) d) Dừng triển khai dự án mới áp dụng loại Hợp đồng BT”** (Luật PPP có hiệu lực từ ngày 01/01/2021) là **rất cần thiết** do các quy định pháp luật trước đây **chưa chặt chẽ, có lỗ hổng** dẫn đến tiêu cực, tham nhũng làm **thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai do chưa chặt chẽ** trong công tác quản lý và phương thức **thanh toán Hợp đồng BT**, như sau:

Một là, do **không thực hiện phổ biến** phương thức **đấu thầu rộng rãi** mà chủ yếu là thực hiện **chỉ định thầu để lựa chọn nhà đầu tư dự án BT**, nên nhà đầu tư dự án BT được lựa chọn thì **nghiêm nhiên** trở thành **chủ đầu tư “dự án khác”** là các dự án **bất động sản, nhà ở thương mại mà không phải thông qua đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư**.

Hai là, do **không thực hiện** phương thức **thanh toán Hợp đồng BT bằng tiền** ngân sách nhà nước, mà **thanh toán chủ yếu bằng “tài sản công”** là **mặt bằng, trụ sở làm việc** của cơ quan, doanh nghiệp nhà nước **dôi dư** sau khi sắp xếp lại, hoặc **quỹ đất**

sạch do Nhà nước quản lý để nhà đầu tư dự án BT thực hiện “*dự án khác*” và được hưởng lợi rất lớn.

(3) Hiệp hội nhận thấy, chỉ nên dừng thực hiện dự án BT trong một thời gian nhất định để tập trung xây dựng hoàn thiện đồng bộ cơ chế chính sách, pháp luật nhằm bịt kín các lỗ hổng để đảm bảo đủ điều kiện khởi động lại các dự án BT.

Đến nay sau hơn 02 năm triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT, Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết xây dựng hoàn thiện khuôn khổ pháp luật để điều chỉnh phương thức đầu tư dự án theo hình thức “*Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)*” mà nhà đầu tư thực hiện Hợp đồng BT thanh toán bằng tiền ngân sách nhà nước.

Đồng thời Hiệp hội nhận thấy, hoàn toàn có cơ sở để tạo nguồn thu ngân sách nhà nước thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT, bởi lẽ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, Luật Đất đai 2013 và Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đều quy định đấu giá tài sản công, trong đó có các mặt bằng thuộc sở hữu nhà nước, quỹ “*đất công*” thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Đặc biệt, khoản 1 Điều 111 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “*1. Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư*” đã thể hiện rất rõ quan điểm “*đổi mới tư duy kinh tế về đất đai*” khi chủ trương Nhà nước “*đầu tư*” để “*phát triển quỹ đất*” để “*đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất*” của “*các dự án đầu tư*” (cả đầu tư công và đầu tư của khu vực tư nhân) thông qua cơ chế hoạt động của “*Quỹ phát triển đất*” ứng vốn cho “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư, sẽ mở ra triển vọng Nhà nước dần dần trở thành “*nhà cung cấp quỹ đất lớn nhất*” trên “*thị trường sơ cấp của thị trường bất động sản*” là “*thị trường quyền sử dụng đất*” và ngân sách nhà nước sẽ thu được “*chênh lệch địa tô*” phục vụ lợi ích công cộng, theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013 “*2. Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại*”.

(4) Do vậy, Hiệp hội rất tán thành Tờ trình số 1764/TTr-BKHĐT ngày 14/03/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư kèm theo Dự thảo “*Đề cương Nghị quyết về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*”, trong đó có đề xuất cho phép “*thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)*”, nhưng Hiệp hội đề nghị bổ sung thêm quy định “*Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) được thanh toán bằng tiền ngân sách nhà nước*” và đề nghị xây dựng hoàn thiện khuôn khổ pháp luật để điều chỉnh phương thức đầu tư dự án theo hình thức “*Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)*” mà nhà đầu tư thực hiện Hợp đồng BT được thanh toán bằng tiền ngân sách nhà nước, để áp dụng chung trên phạm vi cả nước.

1.2)- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị Bộ Kế hoạch Đầu tư, Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 101 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), hoặc đề nghị cho phép thí điểm “*thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) được thanh toán bằng tiền ngân sách nhà nước của địa phương*”.

2/- Đề nghị Bộ Kế hoạch Đầu tư xem xét sớm trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trong đó có điểm c khoản 7 Điều 31:

2.1)- Nhận xét:

(1) Để thực hiện **thẩm định sự phù hợp** của dự án đầu tư với các quy hoạch, trong đó có **quy hoạch đô thị** theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 thì điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định “*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 quy hoạch chung*” không đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020, nên đã dẫn đến “**ách tắc, vướng mắc**” thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” đối với **tất cả** các dự án **nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, đô thị** của khu vực **tư nhân do bất cập**, sau đây:

Một là, quy định dự án **phải phù hợp** với **quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chỉ đúng** đối với trường hợp Nhà nước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, nhưng quy định này **không áp dụng** đối với các dự án **nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, đô thị** do doanh nghiệp tư nhân đầu tư.

Hai là, quy định dự án **phải phù hợp** với **quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** thì bị “**ách tắc**” do trách nhiệm và **thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** thuộc về Nhà nước theo **định kỳ điều chỉnh**, nên **không thể giải quyết kịp thời** theo nhu cầu đầu tư của doanh nghiệp.

Do vậy, Hiệp hội **rất tán thành** Tờ trình số 1764/TTr-BKHĐT ngày 14/03/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư kèm theo “*Dự thảo Đề cương Nghị quyết về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*” đã đề xuất cơ chế đặc thù để thành phố **chủ động “điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị và rút gọn các bước lập quy hoạch nhằm đẩy nhanh tiến độ lập, điều chỉnh quy hoạch”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **nếu** điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP sử dụng từ “**hoặc**” thay thế cho cụm từ “**(nếu có)**”, hoặc **chỉ yêu cầu** nội dung thẩm định **phải** đánh giá **sự phù hợp** của dự án đầu tư với “**quy hoạch chung**” thì **sẽ không gây ra “ách tắc**” thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” đối với **tất cả** các dự án **nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, đô thị** của khu vực tư nhân.

2.2)- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị Bộ Kế hoạch Đầu tư xem xét sớm trình Chính phủ ban hành **Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP**, trong đó đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm c khoản 7 Điều 31**, như sau:

Phương án 1: Đề nghị sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, 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), hoặc 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*”.

Phương án 2: Đề nghị sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, 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 quy hoạch chung~~”.

Hiệp hội đề nghị **chọn Phương án 2.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tư pháp; Bộ Xây dựng;
- 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