|  |  |
| --- | --- |
| **HIỆP HỘI**  **BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  **--------------**  Số: ……./2019/CV-VNREA.PC  *V/v: Đóng góp Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai* | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  **------o0o------**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2019* |

**Kính gửi: BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

Thực hiện theo công văn số 5276/BTMNT – TCQLĐĐ ngày 04/11/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc lấy ý kiến đối với Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai, sau khi trao đổi, nhận ý kiến của các hội viên, Hiệp hội bất động sản Việt Nam xin kính gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường một số ý kiến đóng góp về Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai với các nội dung như sau:

**I. Nhận xét chung về Dự thảo**

Hiện nay, qua tổng hợp ý kiến phản ánh của các tổ chức, cá nhân có liên quan, trong thực tiễn thi hành pháp luật về đất đai vẫn còn gặp những khó khăn, vướng mắc. Do đó, việc ban hành Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai là cần thiết và cấp bách. Dự thảo đã cơ bản giải quyết được những bất cập, tồn tại trong thực tiễn; tạo điều kiện thuận lợi để Luật Đất đai đi vào cuộc sống và phục vụ tích cực cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam đồng tình với nội dung cơ bản của Dự thảo và có một số góp ý cụ thể như dưới đây.

**II. Các đóng góp cụ thể:**

**1. Về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp (khoản 3, 4, 5 Điều 2 Dự thảo Nghị định):**

Việc sửa đổi, bổ sung một số quy định về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp là cần thiết, tạo điều kiện để sử dụng nguồn lực đất đai một cách hiệu quả, tiết kiệm và thuận lợi cho người sử dụng đất. Tuy nhiên, có một thực tế hiện nay, các quy định về lập mới quy hoạch, kế hoạch kể cả về quy hoạch sử dụng đất, cũng như quy hoạch xây dựng đều rất chi tiết và chặt chẽ, nhưng việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng lại tùy tiện, thiếu chặt chẽ, dẫn đến tình trạng quy hoạch ban đầu thì rất khoa học, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước, nhưng khi thực hiện thì lại dễ dàng điều chỉnh làm méo mó quy hoạch ban đầu, có khi làm thất thoát, tham nhũng, quá tải hạ tầng mà không có khả năng sửa chữa. Nhất là điều chỉnh về cơ cấu, mục đích sử dụng đất, hệ số sử dụng đất ... Hiệp hội bất động sản Việt Nam đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, bổ sung thêm quy trình, thủ tục điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

**2. Về việc sửa đổi, bổ sung điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất (khoản 7 Điều 2 Dự thảo Nghị định):**

Việc đề xuất bổ sung thêm điều kiện để tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp và cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như trong Dự thảo là chưa thực sự phù hợp với yêu cầu của Chính phủ về cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện kinh doanh hiện nay. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công tác đòi hỏi sự tham gia của nhiều chuyên ngành, không chỉ có chuyên ngành quản lý đấy đai, địa chính. Vì vậy, việc quy định thêm các điều kiện kinh doanh có khi lại không đầy đủ. Mặt khác, nếu cần bổ sung thêm điều kiện kinh doanh, Cơ quan soạn thảo cần có khảo sát, đánh giá toàn diện chất lượng công tác tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong thời gian qua, có phải yếu kém do năng lực của cá nhân, doanh nghiệp tư vấn hay không, từ đó mới có sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**3. Về việc yêu cầu bổ sung thêm điều kiện khi làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (khoản 14 Điều 2 của Dự thảo Nghị định)**

Tại khoản 14 Điều 2 Dự thảo, đề xuất sửa đổi Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, theo đó yêu cầu bổ sung thêm *giấy tờ xác nhận của cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng về việc đầu tư xây dựng về việc tuân thủ theo quy hoạch xây dựng chi tiết và giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam nhận thấy: Luật Xây dựng 2014 và Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng mới được Chính phủ trình Chính phủ không có quy định về việc cấp giấy xác nhận của cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng về việc công trình được đầu tư, xây dụng tuân thủ quy hoạch xây dựng chi tiết và giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, mà chỉ có quy định về nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành. Mặt khác, khi thẩm định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước đã đồng thời thẩm định tính pháp lý của việc quy hoạch, đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng của nhà đầu tư trong quá trình xây dựng. Việc xác minh lại sẽ dẫn đến kéo dài thời gian, phát sinh thêm chi phí, gây khó khăn cho nhà đầu tư và người mua nhà. Đồng thời, việc yêu cầu bổ sung thêm “giấy tờ xác nhận” sẽ hình thành thêm loại giấy phép con khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người dân. Khi kết thúc dự án thì các cơ quan Nhà nước phải thực hiện việc nghiệm thu, chấp thuận các công việc của dự án theo từng khía cạnh lĩnh vực khác nhau. Do đó, để đủ điều kiện thì Chủ đầu tư phải có đủ bản nghiệm thu, chấp thuận của các cơ quan tương ứng với loại dự án xây dựng và Chủ đầu tư phải xuất trình đủ những loại giấy tờ này.

Do đó, Hiệp hội kiến nghị Ban soạn thảo không sửa đổi Điều 72, Nghị định 43 như trong Dự thảo.

Ngoài ra, còn một vấn đề lớn hiện nay là Chủ đầu tư có vi phạm trật tự xây dựng hoặc những vi phạm khác và không thực hiện việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người dân mua căn hộ. Người dân mua căn hộ thì không đủ điều kiện về hồ sơ, giấy tờ và khó thực hiện được vì Chủ đầu tư có vi phạm trong dự án. Như vậy, đang có tình trạng vi phạm của Chủ đầu tư nhưng người dân mua nhà trả đủ tiền rồi thì không được cấp Giấy chứng nhận. Như vậy, rõ ràng là sai phạm của Chủ đầu tư nhưng người dân phải gánh chịu. Bên cạnh những Chủ đầu tư nghiêm túc, thì có những người cố ý vi phạm, vì hiện tượng này đang có trên thực tế, nên cần có giải pháp từ phía cơ quan Nhà nước để tháo gỡ khó khăn này cho người dân mua nhà.

**4. Bổ sung quy định về việc cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng sử dụng đất theo Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành**

Luật nhà ở năm 2014 cho phép cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua việc “ mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ”. Đây được coi là điểm mới tiến bộ đáp ứng nhu cầu thực tiễn. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013, người nước ngoài không được liệt kê trong số các đối tượng có quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Trong khi đó Khoản 1 Điều 19 Luật kinh doanh bất động sản 2014 yêu cầu “*việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất*”. Từ thực tiễn Hiệp hội thấy rằng: cá nhân nước ngoài có nhu cầu mua nhà ở riêng lẻ có nhiều bối rối, hoài nghi, bởi theo họ Luật Đất đai không quy định họ là **“người sử dụng đất”** . Pháp luật nhà ở cho phép mua nhà ở riêng lẻ nhưng không có quy định về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản lại quy định rằng “*việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất”.*

Do đó, để giải quyết mâu thuẫn trên, Hiệp hội kiến nghị Ban soạn thảo cần thiết phải bổ sung chủ thể “cá nhân nước ngoài” là người sử dụng đất vào Điều 5 Luật Đất đai 2014, đồng thời bổ sung Mục 4 Chương XI Luật Đất đai điều khoản quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là “cá nhân nước ngoài” để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

**5. Mở rộng các biện pháp đảm bảo thực hiện dự án tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, ký quỹ là biện pháp duy nhất để đảm bảo thực hiện dự án đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Quy định này không đề cập tới các hình thức đảm bảo thực hiện dự án khác rất có hiệu quả và được sử dụng phổ biến trong thực tiễn như bảo lãnh ngân hàng. Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ban soạn thảo xem xét, sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 58 Luật đất đai theo hướng mở rộng các hình thức đảm bảo để thực hiện dự án nhằm tạo sự chủ động, linh hoạt cho chủ đầu tư, phù hợp với thực tiễn.

**6. Bổ sung hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một số loại hình bất động sản mới**

Ngày 23/04/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-Ttg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao nhiệm vụ ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể chế độ sử dụng đất đối với một số loại hình bất động sản mới theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Hiệp hội kiến nghị Ban soạn thảo cần bổ sung vào Dự thảo các quy định hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với loại hình bất động sản mới như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú, nhà phố thương mại nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn trong bối cảnh phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng đang phát triển sôi động ở nước ta.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam có các ý kiến đóng góp như trên và kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường và cơ quan soạn thảo quan tâm về những vấn đề trên để Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai khi ban hành đi vào cuộc sống một cách hiệu quả.

**Trân trọng./.**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** | **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  **CHỦ TỊCH** |
| *- Như kính gửi;*  *- Thường trực HH (Để phối hợp t/h);*  *- Ban pháp chế HH;*  *- Các đơn vị Hội viên có đề xuất;*  *- Lưu VP.* | **Nguyễn Trần Nam** |