**BẢN ĐÓNG GÓP Ý KIẾN**

**VỀ MỘT SỐ ĐIỀU KHOẢN CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI**

**CÔNG TY LUẬT TNHH BIZLINK**

**Luật sư Nguyễn Đức Mạnh – Phó Giám đốc, Luật sư thành viên**

**Ông Bùi Phú Châu – Cộng sự cấp cao**

*Hà Nội, ngày 03 tháng 08 năm 2022*

**Kính gửi: PHÒNG THƯƠNG MẠI VÀ CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM (VCCI)**

Công ty Luật TNHH Bizlink (“**Bizlink**”) đã nhận được Thư mời số 1237/PTM-PC của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam đề ngày 02/08/2022 về việc tham gia góp ý Dự Thảo Luật Đất đai (“**Dự Thảo**”). Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật, kinh nghiệm thực tiễn của mình trong lĩnh vực tư vấn pháp luật về đất đai và dự án đầu tư có sử dụng đất, với mong muốn góp phần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về đất đai, Bizlink xin chia sẻ, đóng góp một số ý kiến liên quan đến nội dung Dự Thảo như dưới đây để Quý Cơ quan xem xét.

Nhìn chung, Dự Thảo đã đưa ra một số các quy định mới nhằm công khai, minh bạch các hình thức (i) *Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 63)*, (ii) *Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 64)*, và (iii) *Đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất (Điều 65)*, giúp tạo nguồn lực để phát triển kinh tế - xã hội và cụ thể hóa các trường hợp lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư 2020. Tuy nhiên, qua đánh giá sơ bộ, Bizlink xin đề xuất một số nội dung để Ban soạn thảo cân nhắc, hoàn thiện hơn các quy định tại Điều 63, Điều 64, Điều 65 của Dự Thảo như sau:

1. **Điều 63 - Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**

Trong số các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, có 2 trường hợp nêu tại khoản 1 là:

*“g) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp*

*tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;*

*…*

*i) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và tổ chức có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;*

*…”*

Hai nội dung trên đều nhằm mục đích cho chủ thể sử dụng đất có thể tiếp tục sản xuất, kinh doanh khi gặp các sự kiện khách quan như ô nhiễm môi trường mà phải di dời ra khỏi vị trí cũ, đất bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh hoặc để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tuy nhiên, pháp luật về đầu tư hiện hành hiện chưa có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục đầu tư đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư mà thuộc diện được tiếp tục sản xuất kinh doanh như nêu tại điểm (g) và điểm (i) trên đây. Liệu dự án khi được chuyển ra vị trí khác thì có cần thực hiện điều chỉnh dự án hay không? Hay khi dự án đã đi vào vận hành thì chỉ cần thực hiện thủ tục thuê đất với nhà nước? Có lẽ pháp luật về đầu tư cần cân nhắc về nội dung này khi các nội dung này tại Luật Đất đai được thông qua, ban hành và có hiệu lực.

Ngoài ra, khi điểm (g) chỉ quy định việc nhà nước tiếp tục hỗ trợ cho thuê đất tiếp tục sản xuất kinh doanh với chủ thể được nhà nước có thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đề cập tới chủ thể được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê có lẽ sẽ chưa thực sự công bằng với chủ thể này.

1. **Điều 64 - Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất**
2. **Về vị trí điểm (c) khoản 2**

Điều 64 của Dự Thảo quy định về trường hợp “**Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất**”; trong đó, khoản 1 và khoản 2 được cơ cấu như sau:

Khoản 1: quy định về điều kiện đối với đất được lựa chọn để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất; và

Khoản 2: quy định về tiêu chí, điều kiện về đấu thầu dự án có sử dụng đất (chủ yếu là quy định điều kiện đối với dự án)

Tuy nhiên, trong khoản 2 thì Dự Thảo có quy định điểm (c) về “*Khu đất chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, không phải là khu dân cư tập trung*”. Theo logic của việc soạn thảo và để rõ ràng hơn trong việc xác định (i) điều kiện đối với đất và (ii) điều kiện đối với dự án, thì điểm (c) thuộc khoản 2 nên được đưa vào khoản 1 sẽ hợp lý hơn.

1. **Về nội dung tại điểm (a) khoản 2**

Điểm a khoản 2 quy định một trong các tiêu chí, điều kiện về đấu thầu dự án có sử dụng đất là “***Dự án có quy mô diện tích từ 100 héc-ta trở lên***”. Chúng tôi chưa hiểu rõ về cơ sở để đưa ra tiêu chí này nên rất mong Ban soạn thảo có thể giải thích, làm rõ về mục đích và cơ sở để xác định tiêu chí này.

Qua nghiên cứu ban đầu, chúng tôi nhận thấy tiêu chí này có thể sẽ dẫn tới vấn đề là những dự án có quy mô diện tích đất dưới 100ha, không thuộc trường hợp “*giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*” tại Điều 63 của Dự Thảo cũng như không thuộc trường hợp “*đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất*” tại Điều 65 của Dự Thảo, thì sẽ được áp dụng theo cơ chế giao, cho thuê đất như thế nào?

Ngoài ra, nếu giữ nguyên quy định tại điểm a khoản 2 nêu trên thì cơ chế đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất có thể bị lách luật bằng cách chia nhỏ thành 2 hay nhiều dự án. Do đó, Ban soạn thảo cũng cần có phương án dự phòng trước đối với trường hợp này.

1. **Về nội dung tại điểm (đ) khoản 2**

Hiện tại, điểm (đ) khoản 2 Điều 64 của Dự Thảo đang quy định một trong những tiêu chí, điều kiện về đấu thầu dự án có sử dụng đất là “*Nhà đầu tư có năng lực về tài chính, có kinh nghiệm triển khai dự án và cam kết về tiến độ hoàn thành dự án với thời gian ngắn nhất*”.

Việc đưa “*cam kết về tiến độ hoàn thành dự án với thời gian ngắn nhất”* trở thành một điều kiện, tiêu chí đấu thầu dự án có sử dụng đất có thể chưa hoàn toàn phù hợp nếu như có trường hợp một nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng với thiết kế, kỹ thuật không đòi hỏi kỹ thuật cao trong khi nhà đầu tư khác lại có đề xuất về thiết kế, kỹ thuật có tính chất kỹ thuật vượt trội, đem lại hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường tốt hơn, do đó cũng cần nhiều thời gian hơn để thực hiện. Trong trường hợp như vậy, cam kết nêu trên có thể sẽ không dẫn tới việc lựa chọn được nhà đầu tư có khả năng mang lại hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội, môi trường.

1. **Điều 65 - Đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất**

Tại điểm (c) khoản 2 Điều 65 đã liệt kê trường hợp thuộc quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất là “*đất do Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật, tự nguyện trả lại đất, hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn*” mà chưa quy định thêm đất này phải là “đất sạch”. Nếu không có đặc tính là “đất sạch” thì sẽ không thể tiến hành đấu giá được khi mà vẫn còn công trình/tài sản thuộc sở hữu của chủ thể khác trên đất.

Ngoài ra thì cũng cần thêm điều kiện đối với đất dùng để đấu giá quyền sử dụng đất là (i) có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; và (ii) đất cần phải có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vì 2 nội dung này sẽ giúp tránh việc đất được dùng để đấu giá khi chưa có kế hoạch đấu giá hay chưa nằm trong kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt (*Hiện tại Dự Thảo nêu nội dung (ii) tại khoản 4 Điều 65 theo hướng thuộc trách nhiệm của UBND cấp tỉnh mà không đưa thành điều kiện để có thể tiến hành đấu giá là chưa đầy đủ*).

Trên đây là một số ý kiến của Bizlink đối với Dự Thảo để Quý Cơ quan tiếp nhận, tổng hợp và kiến nghị đến Ban soạn thảo. Trường hợp Quý cơ quan cần trao đổi thêm với chúng tôi, vui lòng liên lạc với Bizlink theo thông tin dưới đây:

**Công ty Luật TNHH Bizlink**

Địa chỉ:Phòng 1502A, Tầng 15, Tòa nhà Charm Vit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84.24) 3514 8355 Fax: (84.24) 3514 8344

Email: hanoi@bizlink.vn

Trân trọng!

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. CÔNG TY LUẬT TNHH BIZLINK****Luật sư Nguyễn Đức Mạnh****Phó Giám đốc** |