**GÓP Ý VỀ VẤN ĐỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI VÀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ LIÊN QUAN CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 (SỬA ĐỔI)**

**-------------------------------**

***TS. Cấn Văn Lực & Nhóm chuyên gia Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV***

**Trình bày tại Chương trình Hội nghị lấy ý kiến về Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi**

**Do VCCI và Bộ Tài Nguyên & Môi trường tổ chức ngày 8/3/2023**

**Đặt vấn đề**

Gía đất và những vấn đề tài chính về đất đai trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là vấn đề phức tạp, khó nhất; bởi có nhiều ý kiến khác nhau về việc xác định giá đất sát với giá thị trường. Hiểu như thế nào là giá đất thị trường là vấn đề không hề đơn giản, cũng như nhiều nội dung về tài chính đất đai khác…v.v. Để góp phần nâng cao chất lượng của các quy định về giá đất, vấn đề tài chính đất đai và một số vấn đề có liên quan nói riêng và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nói chung; Nhóm Nghiên cứu phân tích, đưa ra kiến nghị về sửa đổi, bổ sung những vấn đề này của Dự thảo Luật.

**1. Đánh giá chung đối với bản Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) công bố lý ý kiến góp ý của nhân dân**

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bản mới nhất tháng 01/2023 (gọi tắt là Dự thảo) gồm **236 điều và 16 chương** (giảm 09 Điều so với dự thảo tháng 10/2022);trong đó **bổ sung và bổ sung mới 189 điều (chiếm khoảng 80% dung lượng của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**. Với bản cập nhật lần này, Dự thảo đã thể hiện tính cầu thị, tiếp thu rất kỹ lưỡng, chắt lọc các ý kiến góp ý tâm huyết, sâu sắc của các chuyên gia, các nhà khoa học, doanh nghiệp, hiệp hội, viện nghiên cứu…; trong đó, có **10 kiến nghị** sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 của Nhóm chuyên gia Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV năm 2022. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã thể hiện bước tiến rõ nét về cả về hình thức và nội dung; văn phong mạch lạc, trong sáng hơn, chuẩn chỉnh hơn, các nội dung được sửa đổi chi tiết hơn, sát thực tế hơn và có tính khả thi, từng bước tháo gỡ những vướng mắc trong quản lý, sử dụng đất đai, hài hòa lợi ích của nhà nước, doanh nghiệp, chủ đầu tư và nhân dân, góp phần vì lợi ích chung của quốc gia.

Hiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang được lấy ý kiến nhân dân (theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ) nhằm huy động trí tuệ, tâm huyết của nhân dân; đồng thời phản ánh ý chí, nguyện vọng, vì lợi ích của nhân dân, góp phần huy động hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển bền vững, thịnh vượng của đất nước. Việc lấy ý kiến người dân được thực hiện đến hết ngày 15/3/2023 và tổng hợp, cập nhật bản cuối trước ngày 25/4/2023 để kịp trình Quốc hội tiếp tục bàn thảo tại kỳ họp sắp tới.

# **2. Mười (10) kiến nghị về tài chính trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

Vấn đề tài chính đất đai (Chương XI)đã có nhiều điểm mới trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như: Bỏ khung giá đấthướng tới việc định giá đất phù hợp với quy luật của thị trường; bổ sung các khoản thu tài chính từ đất (thu từ đất sử dụng đa mục đích; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng; thu dịch vụ công đất đai…); quy định chi tiết các trường hợp được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nhà ở thương mại là đối tượng không được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất); đã bổ sung quy định sử dụng giá đất sát thị trường để làm gì (“…*được sử dụng làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá đất, đầu thầu dự án sử dụng đất”…).*

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều nội dung còn chưa phù hợp với thực tiễn, chưa đảm bảo tính thống nhất, khoa học. Đây là nội dung quan trọng nhất, liên quan trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của các bên liên quan và cũng là vấn đề phức tạp và nhạy cảm. Để có thể sớm ban hành được Luật Đất đai (sau đợt lấy ý kiến nhân dân kết thúc vào ngày 15/03/2023), vấn đề tài chính đất đai cần được tập trung tháo gỡ một cách toàn diện, căn cơ hơn, triệt để hơn và nhất quán hơn, vừa *“tuân theo quy luật, nguyên tắc thị trường”* vừa đảm bảo tính khoa học, vừa phù hợp với thực tiễn, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhà nước, tổ chức, doanh nghiệp và người dân ...v.v.

Trên cơ sở nghiên cứu Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) mới nhất (bản công bố lấy ý kiến nhân dân ngày 05/01/2023), Nhóm nghiên cứu xin nêu **10 kiến nghị** liên quan đến vấn đề tài chính đất đai trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), tập trung vào các vấn đề nóng, then chốt, đang được dư luận quan tâm. Cụ thể như sau:

***Thứ nhất*, về giá đất:** (i) Nên bổ sung 1 khoản trong Chương I (Quy định chung: Giải thích từ ngữ) hoặc trong Chương XI về các khái niệm liên quan đến giá đất có thể phát sinh trong thực tế, chuẩn hóa các thuật ngữ như *“giá đất phổ biến trên thị trường/giá đất chuẩn, bảng giá đất, thửa đất chuẩn, giá đất cụ thể, …*”, để nhất quán cách hiểu và áp dụng sau này. Đồng thời, khi triển khai, các địa phương chỉ cần xác định giá đất theo các loại đất, thửa đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất (không cần liệt kê các khái niệm mà Luật đã quy định). Một số gợi ý chuẩn hóa như sau:

*Một là,* giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường(tại Điều 153/khoản 2) nên được chuẩn hóa là*: Là bình quân giản đơn của các mức giá giao dịch thực tế trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng (“giá đất giao dịch trung bình thị trường”) trong thời gian nhất định (cần nêu rõ là “bao lâu”? chẳng hạn 1 tuần/tháng?), đã loại trừ các yếu tố đột biến (ưu đãi, đầu cơ, giao dịch nội gián, giao dịch có yếu tố huyết thống, kể cả yếu tố thiên tai, địch họa, chiến tranh, dịch bệnh, yếu tố bất thường mang tính khách quan…), có thể gọi là giá đất chuẩn/giá đất tham chiếu.* Nên bổ sung quy định trường hợp không có hoặc có quá ít giao dịch thực tế trước đó thì xử lý như thế nào? Theo đó, nên quy định việc thu thập các mức giá giao dịch thực tế sẽ thực hiện như thế nào? (nhằm đảm bảo khả thi, nhất quán áp dụng).

*Hai là,* bảng giá đất là bảng tập hợp giá đất chuẩn (giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường) theo vùng giá trị đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất…v.v. Cần quy định Bảng giá đất sẽ được công bố định kỳ hàng năm, nhưng vào thời điểm, thời gian cụ thể nào?

*Ba là,* tương tự, nên bổ sung định nghĩa “Thửa đất chuẩn”**.**Thửa đất chuẩn là thửa đất có đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị trong điều kiện bình thường (loại trừ các yếu tố bất thường), được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị.

*Bốn là,* về giá đất cụ thể. Giá đất cụ thể: nên bổ sung định nghĩa trong Điều 3 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

***Thứ hai,*** về điều tiết nguồn thu từ đất:Nên bổ sung mục đích điều tiết nguồn thu từ đất bao gồm cả việc dùng nguồn thu để phục vụ “công tác thu hồi đất, tái định cư…”.

***Thứ ba,*** về phương pháp định giá đất, quy trình định giá đất và công bố bảng giá đất. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa nêu rõ mà đang giao Chính phủ quy định cụ thể. Theo chúng tôi, nên qui định lựa chọn, giới hạn khoảng **3 phương pháp** định giá đất (các phương pháp có nhiều ưu điểm hoặc được tổ chức tư vấn đề xuất như “*Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp hệ số điều chỉnh, phương pháp định lượng hồi quy Hedonic…”.*

Đồng thời, **nên cân nhắc có lộ trình áp dụng giá đất sát với giá thị trường** (thí điểm ở một số địa phương lớn, rồi **nhân rộng, chính thức áp dụng từ năm 2026**?);từng bước nghiên cứu và áp dụng công nghệ hiện đại vào xác định giá đất như phương pháp “***vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất”***, giá đất của từng thửa đất trên toàn quốc (không phân biệt vị trí địa lý, vùng miền) sẽ được cập nhật hàng ngày, theo sát thị trường (kinh nghiệm thế giới cần thời gian 5-10 năm để nghiên cứu, áp dụng kỹ thuật này).

Ngoài ra, để có thể xây dựng được giá đất chuẩn, sát với thị trường, cần **chuẩn hóa quy trình định giá đất**, có thể bao gồm các bước sau: (i) Lựa chọn/xác định vùng giá trị và thửa đất chuẩn theo mục đích sử dụng, đặc điểm tương đồng (thông qua tổ chức khảo sát, điều tra về đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai…); (ii) Xây dựng hệ thống tính giá đất và áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp; (iii) Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất; (iv) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/huyện (UBND cấp tỉnh/huyện) trình Hội đồng nhân dân thông qua và ban hành quyết định về Bảng giá đất (hàng năm), giá đất cụ thể…v.v. (có tham vấn Tổ chức tư vấn định giá đất); (v) Công bố Bảng giá đất.

***Thứ tư,*** về tổ chức tư vấn xác định giá đất và vai trò của chuyên gia định giá đất. Để đảm bảo tính độc lập, trung thực khách quan, đảm bảo giá đất sát với giá thị trường và không chịu áp lực, chi phối từ các cơ quan quản lý cấp địa phương và các nhóm lợi ích; tổ chức tư vấn định giá đất nên là một **cơ quan độc lập, khách quan, chuyên nghiệp, có chứng chỉ hành nghề** (không liên quan đến Hội đồng thẩm định giá đất/UBND cấp tỉnh hay cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương/địa phương; Chính phủ có quy định cụ thể) có chức năng tư vấn về phương pháp tính giá đất, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, giải quyết khiếu nại cụ thể về giá đất theo yêu cầu, có tính đến yếu tố vùng, miền.

Theo đó, nên bổ sung quy định chi tiết hơn về: quyền và trách nhiệm của tổ chức tư vấn định giá đất, chuyên gia định giá đất (Điều 158) như quyền được cung cấp các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phát triển quỹ đất, cơ sở dữ liệu về đất đai của quốc gia và địa phương, đặc thù, cơ chế sử dụng các loại đất của địa phương…; đồng thời, tăng trách nhiệm như cam kết giữ bí mật thông tin, không được thực hiện giao dịch nội gián, đảm bảo khách quan, khoa học trong lựa chọn phương pháp định giá đất, lưu trữ hồ sơ tối thiểu bao lâu? (bằng cả bản cứng và file mềm, lưu trữ điện tử…).

***Thứ năm,*** về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định bổ sung tiền thuê đất đối với một số loại dự án/loại đất phát sinh như *đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không*…v.v. Tuy nhiên, để đảm bảo tính đầy đủ hơn, tránh thất thoát và đảm bảo phù hợp với thực tế, xu hướng phát triển của các loại đất mới nên: (i) Bổ sung thu tiền thuê đất hàng năm đối với *các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹp; đất hình thành sau lấn biển (đối với nhà đầu tư không phải nhà đầu tư đã thực hiện dự án lấn biển)*; (ii) Quy định chi tiết hơn việc thu tiền đất đối với *đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không* *nhằm mục đích kinh doanh*.

***Thứ sáu,*** về việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích/gia hạn sử dụng đất: Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần nêu rõ là nộp theo mức giá nào (giá sát với giá thị trường)?

***Thứ bảy,*** về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: (i) Nên bổ sung đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 152) như *“đất khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường, đe dọa tính mạng con người, các công trình/dự án ứng phó biến đổi khí hậu, và để thực hiện các chính sách an sinh xã hội khác của nhà nước”*; (ii) Nên tách rõ 2 trường hợp là được **miễn** và **giảm** tiền sử dụng đất; nếu trường hợp được miễn thì có thể **toàn bộ thời gian thuê** (thống nhất với Điều 3/khoản 35); trường hợp được giảm tiền thuê đất thì nên tách rõ 3 trường hợp cho **toàn bộ thời gian thuê** và **trong một giai đoạn nhất định** (chẳng hạn như thời gian xây dựng dự án, giai đoạn ảnh hưởng bởi dịch bệnh, thiên tai khách quan…).

***Thứ tám,*** về quản lý các khoản thu tài chính từ đất đai.Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định “các khoản thu từ đất đai là nguồn thu của ngân sách trung ương và ngân sách địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước”, nên bổ sung nội dung: “*Bộ Tài chính, các địa phương có trách nhiệm quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn thu này, góp phần đảm bảo cân đối ngân sách trung ương và ngân sách địa phương*” bởi nguồn thu từ đất đai đóng góp khá lớn cho thu ngân sách của nhiều địa phương (chiếm 10 - 20%, thậm chí có giai đoạn lên tới 30 - 40%). Điều này đòi hỏi việc quản lý, sử dụng, điều tiết nguồn thu này chặt chẽ, hiệu quả, đáp ứng các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của quốc gia.

***Thứ chín,*** về vấn đề thuế tăng thêm/lũy tiến đối với người nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đất bỏ hoang, chậm sử dụng. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bổ sung việc tính tiền đất tăng thêm đối với*dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng* (phù hợp với thực trạng nhiều đất bỏ hoang, đất/khu biệt thự mua chờ tăng giá chứ không sử dụng). Tuy nhiên, vẫn có tình trạng nhiều người dân không đủ khả năng mua nhà; trong khi nhiều dự án bỏ hoang, nhiều người mua 5-7 căn nhà với mục đích đầu cơ. Vì vậy, cần sớm nghiên cứu phương án khả thi và phù hợp để hạn chế việc tăng giá bất động sản (BĐS), tăng khả năng mua nhà cho người thu nhập thấp/trung bình, hạn chế đầu cơ. Theo đó, cần: (i) Phân biệt các khái niệm đất bỏ hoang, đất không sử dụng (cả đất nông nghiệp và đất ở*)* với “đất chưa sử dụng” (Điều 213), khái niệm *người có nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất* để áp các loại thuế phù hợp, chính xác, đảm bảo việc thực thi hiệu quả, tránh chồng chéo; (ii) Nghiên cứu áp dụng các loại thuế, phí như *thuế lũy tiến với người mua “nhà ở thứ hai trở lên” và thuế lũy tiến theo thời gian bán bất động sản, các loại phụ phí (càng ở khu vực, thành phố trung tâm phụ phí càng cao)* để hạn chế đầu cơ đất, giữ đất, hạn chế tình trạng“nhà/đất không sử dụng”. Chẳng hạn, kinh nghiệm của Singapore, người mua thứ hai phải trả phí 7%, nhà thứ ba phải trả 10%; nếu bán nhà ngay trong năm mua thì áp dụng thuế 16% giá trị bất động sản, bán vào năm thứ hai thì đóng thuế 12%, năm thứ ba là 8% và năm thứ tư là 4%, sau 4 năm người bán bất động sản sẽ không phải trả phí…v.v.

***Thứ mười,*** về ứng dụng công nghệ, số hóa trong quản lý giá đất, tài chính đất đai.Muốn làm được việc này, cần cóthông tin, dữ liệu lớn (big data) chuẩn, sạch về đất đai, giá đất; theo đó, cần bổ sung quy định làm rõ trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp, các trung gian giao dịch đất đai liên quan trong việc cung cấp, cập nhật, tra cứu, khai thác thông tin, dữ liệu đất đai (Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa nêu rõ yêu cầu này).

**3. Một số ý kiến khác liên quan đến vấn đề “Thu hồi đất” và “Tài chính đất đai” (quyền sở hữu và nhận thế chấp):**

***Một là,*** mục đích thu hồi đất: (i) Xem xét bổ sung mục đích thu hồi đất cho cả “ứng phó biến đổi khí hậu” (hiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ nêu “bảo vệ môi trường” - Điều 78); (ii) Làm rõ thu hồi đất để làm “Dự án nhà ở thương mại” - Điều 78, nên bổ sung cho rõ “Dự án nhà ở thương mại dành cho người thu nhập thấp”.

***Hai là,*** thời điểm gửi văn bản thông báo thu hồi đất (Điều 83). Cần qui định rõ 90 ngày đối với đất nông nghiệp hay 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp (trước khi ban hành quyết định thu hối đất) là **tính từ khi nào?**

***Ba là,*** nên quy định rõ hơn “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng” là ai?(hiện đang Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định là “Đơn vị có chức năng thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng” và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư - Điều 84); vì đây là tổ chức rất quan trọng trong vấn đề này phải đứng ra gặp gỡ, đàm phán, giải trình trực tiếp với người dân khi thu hồi, giải phóng mặt bằng…v.v.

***Bốn là,*** nên quy định rõ hơn khi nào sẽ quyết định cưỡng chế đối với khu nhà/chung cư: Ví dụ: Tỷ lệ đồng thuận là 80%, còn lại 20% không đồng ý nhận bồi thường, di dời để giải phóng mặt bằng? (hiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa quy định cụ thể về vấn đề này).

***Năm là,*** về giá đền bù/bồi thường về đất (Điều 89): Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang quy định là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh/huyện quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường…/. Vậy nếu giá đất thay đổi nhiều từ thời gian đàm phán/trao đổi với người dân đến lúc phê duyệt, thì sẽ giải quyết như thế nào? Cần tính đến điều này (vì thực tế rất hay xảy ra).

***Sáu là,*** về bồi thường thu hồi đất (đối với bồi thường nhà ở, công trình xây dựng trên đất):Theo Điều 99/khoản 4 quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng trên đất để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”.* Nội dung này còn khá chung chung, chưa đủ thuyết phục khi áp dụng thực tế. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất, cần quy định chi tiết hơn về “*hệ số điều chỉnh giá đất khi xây dựng phương án bồi thường, tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất cho mục đích công cộng”,* theo đó cần đảm bảo yêu cầu*:* (i) Hệ số này sẽ khác *(kinh nghiệm quốc tế là cao hơn)* so với với hệ số điều chỉnh giá đất khi tính tiền sử dụng đất, tính thuế, phí, do tính tới sự tăng giá đất của các vùng đất liền kề, chi phí hợp lý khi phải thay đổi địa điểm kinh doanh, cư trú…, hướng tới mục tiêu “đảm bảo tốt hơn quyền lợi cho người có đất bị thu hồi, hạn chế tình trạng khiếu kiện”; (ii) Hệ số sử dụng đất thu hồi (hoặc đơn giá bồi thường) nên được quyết định *trên cơ sở kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất* (có tham vấn Tổ chức tư vấn định giá đất).

***Bảy là,*** về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thế chấp tại các tổ chức tín dụng. Đây cũng là nội dung quan trọng và có liên quan mật thiết với vấn đề tài chính đất đai (giá đất, tín dụng, lãi suất…), ảnh hưởng trực tiếp tới năng lực tài chính và khả năng vượt qua khó khăn, phát triển bền vững của thị trường đất đai, bất động sản VN.

Theo Chương III/Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã mở rộng đối tượng nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là *“các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại các tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật”.* Tuy nhiên, các tổ chức, cá nhân Việt Nam chưa có quyền thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ chức tài chính quốc tế. Theo Báo cáo quốc gia về khí hậu và phát triển cho Việt Nam (WB, 2022), tổng nhu cầu tài chính cho các dự án xanh, ứng phó với biến đổi khí hậu của Việt Nam giai đoạn 2022 - 2040 lên tới 368 tỷ USD, tương đương với 6,8%GDP/năm, trong đó ít nhất 15% phải huy động từ nguồn lực quốc tế. Vì vậy, để có thể huy động được nguồn lực tài chính tốt hơn, hiệu quả hơn cho việc phát triển các dự án hạ tầng, năng lượng (nhất là hạ tầng xanh, năng lượng tái tạo…) đòi hỏi nguồn lực tài chính lớn trong khi các tổ chức tín dụng trong nước chưa đủ tiềm lực để đáp ứng đầy đủ.

**Kiến nghị:** (i) Nghiên cứu bổ sung quy định cho phép các doanh nghiệp trong nước được thế chấp quyền sử dụng đất (sau này là cả bất động sản, tài sản gắn liền với đất) tại các *tổ chức tài chính nước ngoài* (có thể là gián tiếp thông qua các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam dưới hình thức đại lý/trung gian nhận ủy thác và kể cả xử lý tài sản đảm bảo sau này nếu bên vay đó vi phạm hợp đồng tài trợ). Điều này sẽ giúp các doanh nghiệp Việt Nam huy động vốn với chi phí cạnh tranh, đồng thời vẫn đảm bảo quy định quản lý đất đai, bất động sản; (ii) Quy định rõ hơn về “*các tổ chức kinh tế khác*” (không phải tổ chức tín dụng), theo đó vẫn nên giới hạn là tổ chức tài chính để vừa đảm bảo điều kiện về quy mô, năng lực tài chính, kinh nghiệm, khả năng thẩm định tài sản đảm bảo và cho vay…; (iii) Gắn với cơ chế, phương thức định giá đất phù hợp (thông qua Tổ chức tư vấn định giá đất độc lập, chuyên nghiệp) để đảm bảo quyền lợi của cả bên thế chấp và bên nhận thế chấp.

**Tám là,** về vấn đề cho người nước ngoài sở hữu, giao dịch quyền sử dụng đất.Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) mới nhất (ngày 05/01/2023) (Điều 5/Người sử dụng đất),cá nhân nước ngoài vẫn chưa thuộc đối tượng có quyền sử dụng đất. Điều này chưa phù hợp với các cam kết hội nhập (đặc biệt là EVFTA và CPTPP) và chưa nhất quán với Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật nhà ở 2014 *(Điều 14 và Điều 19/Luật Kinh doanh bất động sản quy định người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam và việc mua bán nhà phải gắn với quyền sử dụng đất; Luật Nhà ở cho phép người nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất ở để ở, kinh doanh, cho thuê tại Việt Nam).*

**Kiến nghị:** Đây cũng là vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu và đề xuất điều chỉnh với lộ trình phù hợp (với điều kiện chặt chẽ hơn như số lượng tối đa được có quyền sử dụng đất, có thể áp dụng mức thuế cao hơn, yêu cầu chứng minh thu nhập với người nước ngoài khi mua nhà tại Việt Nam để hạn chế đầu cơ bất động sản, nhà đất...).