**Một số góp ý vào Dự Thảo Luật Đất Đai (sửa đổi)**

***(tại Hội thảo VCCI, ngày 08/3/2023)***

*Công Ty TNHH VSIP Hải Phòng*

1. **Quy định về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**

Khoản 4 Điều 74 Dự Thảo quy định: “*Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà* ***sau 03 năm kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất*** *thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.”*

Thực tế, quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố mà không phải do yếu tố chủ quan từ chủ đầu tư. Trường hợp, chủ đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo Điều 127 hoặc dự án thuộc vào trường hợp phải thực hiện thỏa thuận về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 128 mà việc thu hồi đất/ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bị hủy bỏ/ điều chỉnh theo quy định nêu trên, thì quyền lợi của nhà đầu tư đối với trường hợp này được giải quyết như thế nào? trong khi đó, trước giai đoạn này, chủ đầu tư đã phải đầu tư rất nhiều thời gian, công sức, chi phí để thực hiện các bước triển khai dự án theo quy định của pháp luật?

Do vậy, đề nghị xem xét, cân nhắc bỏ quy định này khỏi Dự Thảo hoặc có quy định hướng dẫn chi tiết hơn theo hướng đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư trong các trường hợp tại Điều 127 và Điều 128 Dự Thảo.

1. **Quy định về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:**

Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người bị thu hồi đất đang từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi, ổn định đời sống và sản xuất. Điều này được thể hiện cụ thể thông qua các quy định tại khoản 6 Điều 85 Dự Thảo: *“Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư”* và khoản 2 Điều 89 Dự Thảo: *“Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”.*

Tuy nhiên, việc thu hồi đất tất yếu dẫn đến việc người dân phải thay đổi môi trường sống cũng như sinh kế. Trên thực tế, khi thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ căn cứ vào phương án bồi thường được phê duyệt để bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi theo quy định pháp luật. Theo đó, phạm trù “bằng hoặc tốt hơn” là khái niệm chung chung, cảm tính, chưa có thước đo lường hay tiêu chí cụ thể để xác định, thuyết phục người dân có đất bị thu hồi, dễ gây bức xúc, hiểu nhầm trong khi áp dụng dẫn đến khiếu kiện kéo dài. Kéo theo đó là việc kéo dài tiến độ giải phóng mặt bằng, dẫn đến chi phí đền bù tăng mạnh, làm chậm tiến độ triển khai dự án, ảnh hưởng đến biên lợi nhuận dự báo của các nhà đầu tư.

Do vậy, VSIP đề xuất sửa đổi nội dung này theo hướng như sau:

*“Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo an sinh xã hội.”*

1. **Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư:**

Dự Thảo đã bổ sung các quy định rõ ràng về các trường hợp phải đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất, bám sát tinh thần của Nghị quyết 18. Tuy nhiên, các quy định liên quan trong Dự Thảo chưa thể hiện rõ và đầy đủ vai trò, trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong hoạt động đấu giá, đầu thầu quyền sử dụng đất, cụ thể:

Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 126, theo đó một trong những điều kiện tiên quyết đối với đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là phải có quy hoạch chi tiết 1/500. Tuy nhiên, trong nội dung quy định về trách nhiệm của UBND tỉnh, huyện trong thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lại không bao gồm trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết 1/500, vậy trách nhiệm này thuộc về ai? Chi phí lập quy hoạch chi tiết 1/500 trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất sẽ do đơn vị, tổ chức nào chịu?

Trong khi đó, quy định về Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư tại Điều 127 không bắt buộc Đất để thực hiện đấu thầu phải có quy hoạch chi tiết 1/500 hay quy hoạch 1/2000. Nhưng, trong điều khoản quy định về trách nhiệm của UBND tỉnh trong hoạt động đấu thầu này, lại bao gồm việc tổ chức lập hoặc thi tuyển để lựa chọn phương án quy hoạch chi tiết 1/500 với ý tưởng tốt nhất.

Do vậy, có thể thấy rằng cần sửa đổi lại các quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư. Từ đó giúp các cơ quan nhà nước cũng như nhà đầu tư tham gia đấu giá, đấu thầu không bị rối, lúng túng, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

1. **Quy định về thỏa thuận về quyền sử dụng đất:**

Quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất trong Dự Thảo, về cơ bản kế thừa các quy định tại Luật Đất Đai 2013, đồng thời, mở rộng phạm vi áp dụng và quy định chi tiết các điều kiện, trình tự thủ tục và chính sách khuyến khích của nhà nước đối với hình thức này.

Tuy nhiên, việc mở rộng phạm vi áp dụng đối với các dự án đô thị, nhà ở thương mại có thể khó triển khai trên thực tế, bởi các lý do sau đây:

* Mặc dù, giá đất để thực hiện bồi thường trong trường hợp nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại theo quy định tại Dự Thảo có thể tiệm cận với giá thị trường, đảm bảo lợi ích của người dân có đất bị thu hồi. Tuy nhiên, khi chủ đầu tư áp dụng hình thức thỏa thuận về quyền sử dụng đất với người dân có đất bị thu hồi, vẫn có thể xảy ra tình trạng người dân so sánh và đòi hỏi mức giá cao hơn, thậm chí rất cao, gây khó khăn cho chủ đầu tư trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;
* Ngoài ra, có những trường hợp, người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi đó chủ đầu tư không thể thỏa thuận với người đang sử dụng đất, mà cần có Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án, và chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất về việc bán tài sản trên đất.

Bên cạnh đó, bản thân các quy định liên quan trong Dự Thảo đang mâu thuẫn với nhau:

* Khoản 5 Điều 78 quy định: *“Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại Điều 121 và Điều 128 của Luật này.”*
* Trong khi đó, Điều 128 quy định điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất bao gồm: *“Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 77, khoản 1 Điều 78 của Luật này”*.

Như vậy thì các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn sử dụng đất không phải là đất ở thì sẽ thực hiện theo quy định nào? Nhà nước thu hồi đất hay chủ đầu tư thỏa thuận về quyền sử dụng đất?

Do vậy, đề nghị xem xét sửa đổi lại quy định liên quan đến các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn tại Điều 128 phù hợp với thực tiễn triển khai và đảm bảo thống nhất với các quy định liên quan trong Dự Thảo.

1. **Quy định về bảng giá đất và giá đất cụ thể:**

Dự thảo bỏ khung giá đất và xây dựng bảng giá đất hàng năm thay vì 05 năm như quy định cũ, và cùng với đó, bảng giá đất được quy định áp dụng để tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Quy định này có thể giúp cho giá đất tiệm cận với giá thị trường, minh bạch hóa thị trường giao dịch bất động sản nhà ở riêng lẻ… Tuy nhiên, đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp… được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm sẽ phải chịu rủi ro và gánh nặng về chi phí thực hiện dự án khi giá đất trên thị trường biến động liên tục hoặc có sự thay đổi lớn qua từng năm.

Do vậy, cần có cơ chế xác định tiền thuê đất đối với hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm phù hợp hơn, đảm bảo tính ổn định của thị trường bất động sản và quyền lợi của nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, quy định về giá đất cụ thể được giữ nguyên theo tinh thần của Luật Đất Đai 2013, áp dụng làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Dự Thảo không quy định chi tiết về cơ sở và phương pháp xác định giá đất cụ thể mà giao cho Chính Phủ quy định chi tiết. Do vậy, tại thời điểm này việc lấy ý kiến Dự Thảo đối với quy định về giá đất cũng như giá đất cụ thể chưa mang lại nhiều giá trị.

1. **Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu vực đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê:**

Tại khoản 2 Điều 216 của Dự Thảo quy định các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện: “Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 211 của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản”, “dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt”. Tuy nhiên, Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản hình thành trong tương lai chỉ cần dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn thành phần bồi thường giải phóng mặt bằng…

Như vậy, giữa khoản 2 Điều 216 Dự Thảo và Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đang không khớp nhau, điều này sẽ gây khó khăn cho nhà đầu tư trong quá trình thực hiện.

1. **Nội dung về đất khu công nghiệp (Điều 194):**

Dự Thảo bổ sung khá nhiều quy định mới đối với đất khu công nghiệp, tuy nhiên chúng tôi thấy rằng các quy định này còn chồng chéo và chưa đảm bảo được quyền lợi của chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụ thể:

- Khoản 8 Điều 194 Dự Thảo quy định: *“Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường… Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương và ý kiến thống nhất của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.”*

Điều này là mâu thuẫn, chồng chéo với quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 35/2022/NĐ-CP về điều kiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp: *“Dành tối thiểu 5 ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (bao gồm cả nhà xưởng, văn phòng, kho bãi) để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất.”*

Hơn nữa, quy định này của Dự Thảo khiến cho chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp gặp lúng túng trong quá trình áp dụng, ở vào thế bị động trong việc xây dựng phương án kinh doanh của dự án do mình đầu tư xây dựng, và có thể dẫn đến hoạt động kinh doanh kém hiệu quả so với kỳ vọng do khó thu hút được các nhà đầu tư thứ cấp thuộc đối tượng được xác định nêu trên, tỷ lệ lấp đầy thấp. Do vậy, đề nghị sửa đổi quy định này thống nhất với quy định tại Nghị định 35/2022/NĐ-CP.

- Cũng tại khoản 8 Điều 194, Dự Thảo quy định: *“Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.”*

Đây là quy định hoàn toàn mới nhằm hỗ trợ, tạo điều kiện phát triển cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường, đồng thời, thu hút đối tượng này vào các khu công nghiệp. Tuy nhiên, Dự Thảo không có quy định rõ ràng, cụ thể về cơ chế cũng như trình tự thủ tục thực hiện quy định này ra sao. Bên cạnh đó, quy định này có thể làm phát sinh thêm thủ tục hành chính, khó khăn, vướng mắc cho chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp trong quá trình kê khai, nộp tiền thuê đất trong khi chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đã phải dành quỹ đất riêng công nghiệp đã hoàn thiện hạ tầng để dành riêng cho các đối tượng này. Do vậy, đề nghị xem xét các chính sách ưu đãi khác áp dụng với các trường hợp nêu trên, tránh phát sinh thêm các thủ tục hành chính phức tạp, rối rắm và không cần thiết cho các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp;

- Bên cạnh đó, Dự Thảo bỏ quy định về *“miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất”*. Trong khi đó, quy định tương tự tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước lại dẫn chiếu đến quy định tại Luật Đất Đai.

Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đòi hỏi chủ đầu tư phải đầu tư số vốn rất lớn, thời gian thu hồi vốn chậm. Do đó, quy định về việc miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp là một hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ và thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực này. Vậy nên, việc lại bỏ quy định nêu trên sẽ gia tăng gánh nặng về tài chính đối với các chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Theo đó, đề nghị bổ sung thêm quy định này vào nội dung Dự Thảo.

1. **Về quyền của Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm:**

Điểm đ Khoản 1 Điều 36 Dự Thảo quy định:

“*1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*

*đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao”*

Trên thực tế, các doanh nghiệp thuê đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp thường có nhu cầu thanh toán tiền thuê đất đã có hạ tầng 1 lần cho toàn bộ thời gian thuê để thuận lợi cho việc tính toán tổng vốn đầu tư của dự án, bảo đảm tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng từ chủ đầu tư không bị điều chỉnh quá nhiều trong quá trình thực hiện dự án trong khu công nghiệp.

Ngoài ra, việc chỉ cho phép chủ đầu tư thu tiền thuê đất hàng năm đối với việc cho thuê đất đã được xây dựng cơ sở hạ tầng gây khó khăn rất lớn cho chủ đầu tư; bởi chi phí đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng cho một khu công nghiệp là rất lớn, nếu thu tiền thuê đất hàng năm thì nguồn thu đầu vào của chủ đầu tư sẽ nhỏ giọt, mất rất nhiều thời gian để bù đắp chi phí đầu tư khu công nghiệp, gây khó khăn trong việc duy trì hoạt động của chủ đầu tư.

Do vậy, đề xuất điều chỉnh quy định trên như sau: “*Cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Bên thuê lại quyền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*”.

1. **Góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác kinh doanh:**

Theo Luật Đầu Tư năm 2020 và Bộ Luật Dân Sự 2015 thì người sử dụng đất có thể góp vốn bằng tài sản của mình, bao gồm cả quyền sử dụng đất để hợp tác kinh doanh. Tuy nhiên, Luật Đất Đai 2013 không quy định rõ về việc góp vốn trong trường hợp này.

Khoản 23 Điều 3 Dự Thảo đang định nghĩa: *“Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của doanh nghiệp, bao gồm góp vốn để thành lập doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn điều lệ của doanh nghiệp đã được thành lập.”*

Như vậy, Dự Thảo chỉ điều chỉnh trường hợp góp vốn bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không điều chỉnh việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất không chuyển quyền sử dụng đất như hợp đồng hợp tác, hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định của Luật Đầu Tư 2020 và Bộ Luật Dân Sự 2015. Do vậy, đề nghị xem xét bổ sung thêm các quy định chi tiết liên quan đến nội dung này.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_