**HỘI THẢO**

CÔNG BỐ BÁO CÁO “DÒNG CHẢY PHÁP LUẬT KINH DOANH VIỆT NAM 2024” VÀ “BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ VỀ TIÊU CHUẨN VÀ QUY CHUẨN KỸ THUẬT”

**NỘI DUNG THAM LUẬN**

**THÁO GỠ CÁC “ĐIỂM NGHẼN” VỀ ĐẦU TƯ ĐỂ**

**DÒNG CHẢY" KINH DOANH ĐƯỢC THÔNG SUỐT**

***Luật sư, Thạc sỹ Phạm Thanh Tuấn***

*Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, Chuyên gia Pháp lý bất động sản độc lập*

**Kính gửi: Ban tổ chức và Quý vị đại biểu**

Một trong những điểm nhấn đáng lưu ý trong năm 2023 và 2024 đối với các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản là Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành đồng thời từ ngày 01/8/2024. Các quy định mới của 3 Luật trên có hiệu lực đồng thời sẽ góp phần tháo gỡ một số vướng mắc, chồng chéo gây ra các khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Nhiều quy định đã và đang tạo ra bước ngoặt quan trọng cho thị trường bất động sản, thúc đẩy sự phục hồi của thị trường.

Bên cạnh các điểm mới tác động tích, 3 luật trên cùng hàng loạt nghị định, thông tư hướng dẫn được ban hành nhưng việc thi vẫn còn một số những vấn đề còn vướng mắc hoặc tiếp tục cần được nghiên cứu để hoàn thiện hơn.

Trong phạm vi bài viết này, chúng tôi đề cập đến hai (2)s khía cạnh vướng mắc khi triển khai thực hiện các dự án có sử dụng đất kể từ thời điểm sau ngày 01/8/2024 gồm:

1. Chưa rõ ràng về việc đấu giá QSDĐ khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.
2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư & việc tiếp cận đất đai với dự án sân golf vẫn tiếp tục chưa rõ ràng.
3. **Chưa rõ ràng về việc đấu giá QSDĐ khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**

Cơ chế lựa chọn nhà đầu tư (NĐT) dự án có sử dụng đất hiện nay theo quy định tại Luật Đầu tư 2020, sửa đổi (Điều 29) gồm: đấu thầu, đấu giá QSDĐ, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận NĐT. Luật Đất đai 2024 cũng có quy định 3 cơ chế về giao đất tương ứng phù hợp với cơ chế lựa chọn nhà đầu tư theo Luật đầu tư gồm giao đất cho thuê đất cho doanh nghiệp thông qua đấu giá QSDĐ (Điều 125), đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 126) và giao đất cho thuê đất không thông qua đấu thầu, đấu giá (Điều 124). Như vậy, Luật Đất đai 2024 đã xác định đầy đủ, chi tiết hơn các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá QSDĐ, đấu thầu và các trường hợp phải đấu giá QSDĐ khắc phục điểm hạn chế không rõ ràng nội dung này từ Luật Đất đai 2013 trước đây.

Tuy nhiên, ***quy định hiện hành trong việc đấu giá QSDĐ trong Luật Đất đai 2024 với các văn bản hướng dẫn (bao gồm Nghị định 103/2024/NĐ-CP) lại có cách tiếp cận khác nhau hoàn toàn, gây ra nhiều lúng túng cho các địa phương khi tiến hành tổ chức đấu giá QSDĐ khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất*.**

Khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai 2024 quy định về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ: “*1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*

*a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại**khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại**Điều 124 và Điều 126 của Luật này;*

*b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại**Điều 124 của Luật này*”

Theo quy định trên, việc đấu giá QSDĐ sẽ được áp dụng khi đáp ứng các điều kiện “cần” và “đủ”. Điều kiện cần là hình thức sử dụng đất phải là trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Điều kiện đủ là dự án đầu tư phải sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, tức là đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý, bao gồm 10 loại đất được liệt kê tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai 2024.

Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 119 Luật Đất đai 2024 (ví dụ dự án nhà ở, dự án hạ tầng nghĩa trang). Nhà nước chỉ áp dụng cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp theo quy định của khoản 2 Điều 120 (ví dụ đất xây dựng văn phòng, đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch...). Các trường hợp còn lại chỉ được áp dụng hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm.

Nói cách khác, theo quy định của Luật Đất đai 2024, với với dự án đầu tư có sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sẽ không phải đấu giá QSDĐ, cho dù quỹ đất đấu giá thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai 2024.

Tuy nhiên, hiện nay quy định trong Nghị định 103/2024/NĐ-CP lại có cách tiếp cận khác với Luật Đất đai 2024.

Khoản 3 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP “*Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”. Khoản 1 Điều 32 Nghị định 103/2024/NĐ-CP cũng quy định “*Tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai*”.

Như vậy, theo quan điểm của Bộ Tài chính – cơ quan tham mưu cho Chính phủ ban hành Nghị định 103/2024/NĐ-CP- thì việc đấu giá QSDĐ ***áp dụng trong cả trường hợp đất thuê trả tiền hàng năm***.

Trên thực tế, nhiều dự án đầu tư khi đấu giá QSDĐ lựa chọn NĐT, các địa phương như (Bắc Giang, Bình Định....) đã có vướng mắc về việc có phải tổ chức đấu giá QSDĐ với dự án áp dụng hình thức đất thuê trả tiền hàng năm hay không và có văn bản tham vấn Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ NN&MT). Quan điểm của Bộ TN&MT cho rằng chỉ đấu giá QSDĐ với các loại đất giao có thu tiền hoặc đất thuê trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê. Còn với vấn đề có phải đấu giá QSDĐ với đất thuê trả tiền hàng năm quy định tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP, Bộ TNMT cho rằng “*về quy định tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do Bộ tài chính tham mưu, trình Chính phủ ban hành. Do đó, đối với nội dung hướng dẫn về việc Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo hình thức đấu giá QSDĐ đề nghị Quý ủy ban liên hệ với Bộ Tài chính để hướng dẫn cụ thể*” (Công văn số 277/BTNMT-QHPTTNĐ tháng 01/2025 của Bộ TNMT).

Đây là điểm chưa rõ ràng với một vấn đề có tính trọng yếu trong quá trình lựa chọn NĐT các dự án có sử dụng đất theo phương thức đấu giá, cần được làm rõ, thậm chí sửa đổi, tránh các mâu thuẫn khó khăn khi thực thi tại các địa phương.

1. **Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, hình thức tiếp cận đất đai với dự án sân golf vẫn tiếp tục chưa rõ ràng**.

Việc lựa chọn NĐT cùng với cơ chế tiếp cận đất đai (Nhà nước có thu hồi đất hay doanh nghiệp đi thỏa thuận nhận QSDĐ) tại dự án sân golf không phải là vấn đề mới, đã tồn tại từ trước tại Luật Đất đai 2014 và Luật Đầu tư 2014. Tuy nhiên, với các quy định mới hiện nay, thì các “vấn đề” với việc lựa chọn NĐT dự án sân golf hiện nay vẫn chưa có nhiều điểm rõ ràng. Các địa phương vẫn có cách tiếp cận khác nhau, thậm chí trái ngược nhau trong việc thực hiện dự án đầu tư sân golf.

Vấn đề quan trọng nhất hiện nay là: vẫn chưa có lời giải cho câu hỏi lớn nhất là cơ quan nhà nước liệu có thể thu hồi đất của người đang sử dụng để cho NĐT dự án sân golf thuê hay NĐT phải đi thỏa thuận nhận QSDĐ với người sử dụng đất.

Hiện nay, tại các sân golf độc lập (sân golf không phải là hạng mục trong các dự án Khu đô thị hoặc khu vui chơi giải trí quy mô lớn) tại các địa phương một số doanh nghiệp đề xuất thực hiện dự án sân golf có các quan điểm khác nhau:

- **Quan điểm thứ nhất**: Các dự án đầu tư sân golf thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại khoản 17 Điều 79 Luật Đất đai do đây là dự án thể dục thể thao do Nhà nước cho phép hoạt động. Một số địa phương đã tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án sân golf như Thái Bình (sân golf Cồn Vành có tổng diện tích quy hoạch 109,99ha).

- **Quan điểm thứ hai**: Dự án sân golf không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, doanh nghiệp thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai 2024. Sau khi hoàn tất thủ tục nhận quyền sử dụng đất sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để đầu tư dự án (ví dụ như Quảng Ninh).

Việc xác định phương thức tiếp cận đất đai của địa phương (có thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất hay không) sẽ dẫn đến địa phương có cách tiếp cận khác nhau đối với việc lựa chọn NĐT dự án sân golf. Với địa phương cho rằng sân golf thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi thì sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT và sau đó tiến hành thu hồi đất và cho NĐT thuê. Ngược lại, địa phương xác định sân golf không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì doanh nghiệp sẽ đi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng QSDĐ của người dân sau đó sẽ được UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và chuyển mục đích sử dụng đất.

Về pháp lý, Điểm (c) khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi) có quy định Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn (golf) thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh. Thậm chí, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 4 năm 2020 về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn, được sửa đổi bởi được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 (Nghị định 52/2020/NĐ-CP), tuy nhiên việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua cơ chế nào là không rõ ràng. Khoản 3 Điều 5 của Nghị định 52/2020/NĐ-CP cũng chỉ quy định một cách chung rằng “*việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án sân gôn theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan*”.

Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP xác định việc phân loại đất với dự án sân golf gồm 2 loại đất: (i) đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao và (ii) đất thương mại dịch vụ.

Về nội dung này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Bộ Tài nguyên và Môi trường) cho trả lời cho địa phương (ví dụ như UBND tỉnh Thái Bình đầu năm 2025) không thật sự rõ ràng.

Chúng tôi cho rằng, sân golf là một dự án kinh doanh có tính chất đặc thù. Hiện nay quy hoạch tỉnh tại các địa phương đã xác định rõ số lượng, quy mô của các dự án sân golf. Do đó, làm rõ cơ chế, phương thức lựa chọn nhà đầu tư dự án sân golf (đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay chấp thuận chủ trương đầu tư) và cơ chế tiếp cận đất đai (Nhà nước thu hồi đất hay doanh nghiệp đi thỏa thuận với người sử dụng đất theo Điều 127 Luật đất đai 2024) sẽ góp phần minh bạch quá trình lựa chọn NĐT, tránh các khiếu nại, khiếu kiện của người dân trong việc thực hiện chính sách đất đai và qua đó thúc đẩy sự phát triển của kinh tế xã hội địa phương.

*Trân trọng.*

*Luật sư Phạm Thanh Tuấn*

ĐT: 0904966448