**MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRONG KHU VỰC TOD TẠI DỰ THẢO 5 LUẬT ĐƯỜNG SẮT**

***Luật sư, thạc sỹ: Phạm Thanh Tuấn***

***Đoàn Luật sư TP Hà Nội, chuyên gia pháp lý Bất động sản***

*ĐT: 0904966448 E-mail:* [*tuvanphapluatvn@gmail.com*](mailto:tuvanphapluatvn@gmail.com)

**Kính thưa: Quý vị Đại biểu**

**Trên cơ sở rà soát Dự thảo 5 Luật đường sắt (phiên bản ngày 12/6/2025 [[1]](#footnote-1)), chúng tôi xin có ý kiến góp ý liên quan đến quỹ đất phát triển đô thị theo mô hình TOD trong dự thảo như sau:**

1. **Cơ chế lựa chọn nhà đầu tư quỹ đất phát triển đô thị theo mô hình TOD**
   1. **Nội dung dự thảo**

Khoản 3 Điều 26 dự thảo (Phát triển đô thị theo mô hình TOD đối với đường sắt quốc gia) quy định: ”*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quyết định sử dụng ngân sách địa phương để triển khai dự án đầu tư công độc lập thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy hoạch khu vực TOD để tạo quỹ đất* ***đấu giá*** *theo quy định của pháp luật*”.

Trong khi đó tại khoản 5 Điều 24 (đầu tư dự án đường sắt bằng nguồn vốn ngoài nhà nước) dự thảo Luật quy định ”*Đối với dự án đường sắt quốc gia, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc* ***chỉ định nhà đầu tư dự*** *án theo quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện việc đầu tư dự án phát triển đô thị theo mô hình TOD thuộc phạm vi dự án*”.

* 1. ***Vướng mắc, bất cập phát sinh từ dự thảo***

Quy định Khoản 3 Điều 26 dự thảo đang quy định ”cứng” việc quỹ đất theo quy hoạch TOD do ngân sách nhà nước bỏ vốn đầu tư để đấu giá. Trong khi đó, khoản 5 điều 24 dự thảo quy định dự án đường sắt đầu tư bằng nguồn vốn ngoài nhà nước sẽ được UBND cấp tỉnh chỉ định nhà đầu tư (tức không phải đấu giá QSDĐ mà giao luôn quỹ đất TOD cho nhà đầu tư được chỉ đinh). Như vậy, quy định trên đang mâu thuẫn.

* 1. **Đề xuất sửa đổi, bổ sung**

Đề nghị sửa đổi Khoản 3 Điều 26 dự thảo như sau (phần chữ gạch chân đậm được đề xuất bổ sung): ”*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quyết định sử dụng ngân sách địa phương để triển khai dự án đầu tư công độc lập thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy hoạch khu vực TOD để tạo quỹ đất đấu giá theo quy định của pháp luật* ***hoặc giao cho nhà đầu tư được chỉ định theo khoản 5 điều 24 Luật này***”.

1. **Quy định cụ thể về việc “*chuyển nhượng chỉ tiêu quy hoạch giữa các công trình, dự án trong khu vực TOD*”**
   1. ***Nội dung dự thảo Luật (khoản 2 điều 28)***

*“Căn cứ quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định việc chuyển nhượng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch giữa các dự án, công trình trong khu vực TOD”.* Mặt khác, khoản 3 Điều 28 Dự thảo quy định HĐND cấp tỉnh quy định các nội dung có liên quan (trong đó có quy định việc chuyển nhượng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch).

* 1. ***Vướng mắc, bất cập phát sinh***

Quy định “chuyển nhượng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch giữa các dự án, công trình trong khu vực TOD” là một nội dung mới được quy định trong Luật đường sắt. Cơ chế này, bên cạnh việc giúp cho Chủ đầu tư (CĐT) và địa phương chủ động hơn trong việc lập kế hoạch, thương lượng, giải tỏa đền bù, giúp rút ngắn thời gian chuẩn bị xây dựng góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư, mang lại hiệu quả kinh tế thì có thể mang lại một số bất cập như việc chuyển chuyển nhượng chỉ tiêu QH sử dụng đất có thể gây mất cân đối giữa các khu vực trong TOD, áp lực hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng chỉ tiêu quy hoạch và dân số trong các dự án TOD.

* 1. ***Đề xuất sửa đổi, bổ sung:***
* ***Thứ nhất***: bổ sung trong dự thảo Luật đường sắt: định nghĩa “việc chuyển nhượng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất giữa các công trình dự án TOD”. Đây là vấn đề mới, nên cần có định nghĩa, xác định rõ ràng;
* ***Thứ hai***: giao chính phủ quy định chi tiết điều kiện, tiêu chí, nội dung việc điều chỉnh chỉ tiêu QH sử dụng đất giữa các công trình, dự án TOD tại địa phương để bảo đảm tính thống nhất thay vì để Hội đồng nhân dân tỉnh quy định như trong Khoản 3 Điều 28 Dự thảo.

1. **Việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch các khu đất trong khu vực TOD**
   1. ***Nội dung dự thảo***

Khoản 2 Điều 26 dự thảo quy định ” *Đối với khu vực đã có quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhưng khi lập, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD có đề xuất khác với nội dung quy hoạch đã được phê duyệt thì quyết định phê duyệt quy hoạch khu vực TOD có giá trị thay thế. Sau khi quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt có nội dung đề xuất khác với nội dung quy hoạch đã được phê duyệt thì các quy hoạch đã được phê duyệt phải được cập nhật phù hợp và công bố theo quy định*”.

* 1. ***Vướng mắc, bất cập phát sinh***

Theo khoản 21 Điều 3 dự thảo thì quy hoạch khu vực TOD “*là quy hoạch được phát triển chuyên biệt theo định hướng ưu tiên đi lại bằng giao thông công cộng cho khu vực bao gồm nhà ga và vùng phụ cận*”. Tuy nhiên, quy định như tại khoản 2 Điều 26 dự thảo đang phát sinh một số vấn đề sau: trong hệ thống quy hoạch (Phụ lục II Luật quy hoạch 2017 sửa đổi) chúng ta có đến 39 loại quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành, trong đó (i) quy hoạch đô thị và nông thôn theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 và (ii) quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, cấp tỉnh theo Luật Đất đai số 31/2024/QH15 chỉ là 2 trong 39 loại QH có tính chất kỹ thuật chuyên ngành. Dự thảo quy định quy định khu vực TOD khác với QH đô thị và QH sử dụng đất thì ưu tiên QH khu vực TOD. Vậy các QH khác có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác (ví dụ QH thủy lợi, QH khảo cổ, QH kết cấu hạ tầng đường bộ, QH công trình viễn thông…) không phù hợp với QH hệ thống TOD thì sẽ xử lý như nào? Như vậy, dự thảo mới chỉ đề cập và xử lý việc không tương thích giữa 2 loại QH có tính chất chuyên ngành (QH sử dụng đất, QH đô thị và nông thôn) và chưa xử lý đến việc chưa đồng bộ giữa QH khu vực TOD với các QH khác trong hệ thống quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành của nước ta hiện nay (39 loại QH).

* 1. ***Đề xuất sửa đổi, bổ sung***

Khoản 2 Điều 26 dự thảo sửa đổi như sau (phần chữ gạch chân đậm được đề xuất bổ sung) ”*đối với khu vực đã có quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất* ***và quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành*** *được phê duyệt nhưng khi lập, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD có đề xuất khác với nội dung quy hoạch đã được phê duyệt thì quyết định phê duyệt quy hoạch khu vực TOD có giá trị thay thế. Sau khi quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt có nội dung đề xuất khác với nội dung quy hoạch đã được phê duyệt thì các quy hoạch đã được phê duyệt phải được cập nhật phù hợp và công bố theo quy định*”.

Trên đây là góp ý của chúng tôi. Kính mong Quý vị đại biểu, Ban soạn thảo xem xét.

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn

1. Toàn văn dự thảo công bố trên: <https://vibonline.com.vn/su_kien/hoi-thao-gop-y-doi-voi-du-luat-duong-sat-sua-doi> [↑](#footnote-ref-1)