

Số: ~~2~~...1.4/2025/BDS-TC

Vv: góp ý đối với Dự thảo Luật sửa
đổi Luật Đất đai

Hà Nội, ngày 11 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: Liên đoàn Thương Mại và Công nghiệp Việt Nam

Căn cứ Công văn số 1306/LĐTM-PC ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Quý Liên đoàn về việc đề nghị góp ý Dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai, sau khi nghiên cứu nội dung Dự thảo và rà soát các quy định pháp luật hiện hành có liên quan, Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu xin gửi một số ý kiến góp ý như sau:

1. Đối với Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024 về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Đánh giá:

Doanh nghiệp cho rằng, Dự thảo Luật sửa đổi không quy định rõ những trường hợp bắt buộc công chứng hoặc chứng thực các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất là **một bước lùi về kỹ thuật lập pháp**. Giao dịch đất đai là loại giao dịch đòi hỏi mức độ an toàn pháp lý cao, do đó cần được kiểm soát thông qua thủ tục công chứng/chứng thực nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch và phòng ngừa tranh chấp phát sinh....

Việc **bỏ quy định bắt buộc công chứng, chứng thực trong các giao dịch về quyền sử dụng đất – vốn là những giao dịch quan trọng và có giá trị lớn – có thể làm gia tăng rủi ro pháp lý** cho cả người dân và doanh nghiệp (như rủi ro bị giả mạo chữ ký, hợp đồng không được công nhận, tranh chấp phát sinh mà không có chứng cứ xác thực...); **Tạo cơ hội cho sự tùy tiện và tiêu cực**, bên cạnh đó, thiếu quy định rõ ràng sẽ tạo kẽ hở cho hành vi lách luật, thực hiện giao dịch ngầm hoặc cố tình ghi nhận nội dung hợp đồng sai lệch thực tế nhằm trốn thuế, chuyển nhượng không chính thức.

Kiến nghị sửa đổi:

Giữ lại quy định bắt buộc công chứng đối với các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm đảm bảo tính pháp lý và hạn chế rủi ro tranh chấp. Trường hợp muốn mở rộng cơ chế linh hoạt thì phải ban hành quy định hướng dẫn rõ ràng kèm theo để bảo đảm tính minh bạch và an toàn pháp lý.

2. Về quy định Bảng giá đất, căn cứ tính tiền sử dụng đất, hệ số điều chỉnh (tại Khoản 1 Điều 155, Điều 159 và Điều 160):

Dự thảo đưa ra hai phương án về Bảng giá đất, trong đó Doanh nghiệp đồng tình với Phương án 1 – mở rộng phạm vi áp dụng bảng giá đất do Nhà nước ban hành.

Đồng thời, Dự thảo bỏ khái niệm "giá đất cụ thể", thay bằng cơ chế hệ số điều chỉnh giá đất, áp dụng thống nhất cho cả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, các khoản thu và chi liên quan đến đất đai của Nhà nước đều dựa trên bảng giá đất. Cách tiếp cận mới giúp đơn giản hóa thủ tục, giảm thời gian xác định giá, tăng tính minh bạch; tuy nhiên vẫn **tiềm ẩn một số bất cập nếu thiếu quy định chi tiết về cách xác định và cơ chế áp dụng đối với hệ số điều chỉnh, tỷ lệ thu, và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng**.

(1) Về hệ số điều chỉnh và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất:

Đây là **hai yếu tố then chốt**, ảnh hưởng trực tiếp đến nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và doanh nghiệp. Mặc dù lấy bảng giá đất làm cơ sở, nhưng thực tế đã có thời điểm

hệ số điều chỉnh tăng đến 2,5 lần, khiến giá đất áp dụng cao hơn nhiều so với bảng giá đất. Do đó, quy định tương chừng là minh bạch rõ ràng, lấy bảng giá đất làm cơ sở nhưng thực tế giá đất vẫn luôn tồn tại những ẩn số không biết trước, điều này khiến cho người sử dụng đất nói chung, và doanh nghiệp nói riêng không thể lường trước và luôn trong tình trạng bị động tài chính về đất đai.

Hệ số điều chỉnh và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất đều hoàn toàn phụ thuộc vào quyết định của UBND cấp tỉnh và đơn vị tư vấn, trong khi luật lại bỏ ngỏ, chờ Chính phủ hướng dẫn sau, tạo ra khoảng trống pháp lý đáng lo ngại.

(2) Về quy định hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng trong tính giá đất:

Hiện nay, theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP về giá đất, chi phí đầu tư hạ tầng được xác định dựa trên suất vốn đầu tư. Tuy nhiên, đây chỉ là mức chi phí mang tính định mức tối thiểu, cơ bản và sơ bộ, không phản ánh đầy đủ chi phí xây dựng thực tế mà doanh nghiệp phải bỏ ra khi đầu tư xây dựng hạ tầng. Trên thực tế, dự toán chi phí đầu tư hạ tầng của doanh nghiệp thường cao hơn rất nhiều (gấp 2–3 lần suất vốn đầu tư) nhưng không được khấu trừ.

Điều này cho thấy tồn tại sự bất cập và mâu thuẫn giữa pháp luật về đất đai và pháp luật về xây dựng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp, khả năng cân đối tài chính và quyết định đầu tư của doanh nghiệp.

Kiến nghị:

- Quy định minh bạch, chi tiết và nhất quán về phương pháp xác định hệ số điều chỉnh và tỷ lệ thu ngay tại Nghị định hướng dẫn, kèm trần điều chỉnh để tránh biến động đột ngột, bảo đảm ổn định môi trường đầu tư và phát huy đúng vai trò của bảng giá đất.
- Xây dựng tiêu chí phân loại rõ theo từng đối tượng, khu vực, loại dự án để bảo đảm công bằng, tránh bất bình đẳng và hạn chế lạm quyền trong áp dụng chính sách.
- Quy định rõ cơ chế xác định giá đất áp dụng trong đấu thầu dự án có quyền sử dụng đất khi không còn giá đất cụ thể.
- Dự toán xây dựng hạ tầng phải được thẩm định cùng Hồ sơ Thiết kế cơ sở để phản ánh đúng chi phí thực tế của doanh nghiệp; xem xét ghi nhận phần chi phí hợp lý vượt suất vốn đầu tư.
- Thiết lập cơ chế hài hòa giữa kiểm soát giá đất và tạo môi trường cạnh tranh minh bạch; tránh giao đất chỉ định, ngăn chặn “sân sau”, lợi ích nhóm, đầu cơ đất đai.
- Thành lập hội đồng định giá độc lập nhằm đảm bảo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh, tỷ lệ thu có cơ sở khoa học, khách quan, không bị lạm quyền hoặc chạy theo nhiệm vụ thu ngân sách.
- Tăng cường giám sát quá trình định giá; cho phép người dân và doanh nghiệp tham gia giám sát, phản biện; áp dụng chế tài nghiêm với việc chậm ban hành bảng giá đất, hệ số, tỷ lệ thu.
- Mở kênh góp ý chính thức để doanh nghiệp, Hiệp hội BĐS, VCCI phản biện và kiến nghị điều chỉnh bảng giá đất, đảm bảo phản ánh sát thực tế thị trường..

3. Đối với khoản 4 Điều 155: Về thời điểm định giá đất và thời hạn định giá đất:

Đánh giá:

Việc quy định về thời hạn 180 ngày để xác định giá đất được áp dụng rộng rãi trong việc xác định giá đất cụ thể là một thay đổi lớn trong Luật Đất đai 2024, nhưng đến Dự thảo sửa đổi lại bỏ quy định này.

Doanh nghiệp đánh giá rằng bỏ quy định về thời gian tối đa để định giá đất, sẽ tạo ra những tác động tiêu cực, cụ thể:

- Mất tính ràng buộc về tiến độ thực hiện nghĩa vụ tài chính: Do không còn thời hạn cụ thể, một số địa phương có thể kéo dài việc xác định giá đất, gây trì hoãn cho nhà đầu tư hoặc người dân trong thực hiện quyền sử dụng đất (giao đất, chuyển mục đích...).

- Tăng nguy cơ thiếu minh bạch, thiếu thống nhất: Nếu không có khung thời gian, mỗi địa phương có thể áp dụng một thời lượng xử lý khác nhau, dễ tạo cảm giác thiếu công bằng, thậm chí phát sinh tiêu cực.

- Thiếu công cụ pháp lý để nhà đầu tư yêu cầu giải quyết đúng hạn: Khi không có thời hạn luật định, doanh nghiệp khó có cơ sở để khiếu nại, yêu cầu UBND xử lý nhanh.

Góp ý kiến nghị:

- Cần có nguyên tắc giải quyết trong thời hạn nhất định, tạo nên tính kỷ luật, trách nhiệm trong CQNN và đơn vị tư vấn khi thực hiện các thủ tục định giá đất. Nếu như trước đây là xác lập thời hạn để hoàn thành xác định giá đất cụ thể, thì bây giờ là thời hạn để hoàn thành định giá và xác định hệ số điều chỉnh bảng giá đất, tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Đồng thời, cho phép người dân/doanh nghiệp được theo dõi tiến độ xử lý công khai trên cổng dịch vụ công để đảm bảo minh bạch.

4. Về nguyên tắc xác định giá đất tại Điều 158: Bỏ nguyên tắc thị trường trong định giá đất và bỏ giá đất trúng đấu giá ra khỏi danh mục thông tin đầu vào khi định giá.

Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định việc định giá đất **không còn nguyên tắc thị trường**. Thay vào đó, việc định giá phải bảo đảm vai trò đại diện chủ sở hữu và quyền quyết định của Nhà nước về giá đất. Kết quả xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất là tài liệu để Nhà nước tham khảo khi quyết định giá đất. Việc Nhà nước đứng ra xác định giá đất theo vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân không đồng nghĩa với "can thiệp sâu", mà là một nỗ lực lập lại trật tự, ngăn chặn các hành vi thổi giá, thao túng, đầu cơ đã và đang bóp méo thị trường.

Thông tin đầu vào để định giá đất đã bỏ giá đất trúng đấu giá sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Đánh giá: Đây là một điểm tích cực. Việc loại bỏ giá trúng đấu giá ra khỏi danh mục thông tin đầu vào để định giá đất là cần thiết và hợp lý.

Do đó, Doanh nghiệp tán thành với phương án loại bỏ giá trúng đấu giá khỏi căn cứ định giá đất; đồng thời cần tăng cường các cơ chế kiểm soát, xử lý tình trạng đầu cơ, bỏ cọc trong đấu giá để đảm bảo tính minh bạch thị trường.

5. Đối với khoản tiền bổ sung theo Khoản 2 Điều 257

Cụ thể, điểm d khoản 2, điều 257 quy định như sau: Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và **khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**.

Trong khi đó, dự thảo luật đã điều chỉnh theo hướng loại bỏ quy định phải thu tiền đất bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Đánh giá: việc bỏ quy định phải nộp tiền đất bổ sung là hợp tình, hợp lý bởi việc chậm tính tiền sử dụng đất không phải lỗi của doanh nghiệp. Do đó khi loại bỏ quy định này, doanh nghiệp sẽ giảm bớt gánh nặng tài chính, trực tiếp tác động đến cơ cấu giá thành, góp phần giảm giá nhà.

101647
CÔNG T
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
T ĐỘNG
OÀN CẢ
GIẤY-T.P

Doanh nghiệp đánh giá cao việc các cơ quan soạn thảo luật đã lắng nghe góp ý chuyên môn từ dư luận để tiếp tục điều chỉnh luật khi thực tiễn thực thi luật đã phát sinh các vướng mắc tác động trực tiếp đến người dân, doanh nghiệp.

6. Đối với Khoản 4, Điều 62 Luật Đất đai về thời kỳ kế hoạch sử dụng đất các cấp

Đánh giá:

Theo Dự thảo, kế hoạch sử dụng đất được lập theo chu kỳ 5 năm ở 3 cấp: quốc gia, tỉnh và xã. Tuy nhiên, nội dung chỉ được quy định chi tiết ở cấp xã, trong khi cấp tỉnh và quốc gia chưa rõ ràng về nội dung và mục đích sử dụng thực tiễn, dễ dẫn đến chồng chéo, hình thức và lãng phí nguồn lực.

Kiến nghị:

- Cần đánh giá lại sự cần thiết của kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quốc gia, tập trung hiệu lực quản lý tại cấp xã – nơi có tính thực thi cao nhất.
- Duy trì kế hoạch 5 năm nhưng cho phép cập nhật hàng năm thông qua thủ tục hành chính đơn giản; bắt buộc công khai các danh mục điều chỉnh để đảm bảo minh bạch và giám sát xã hội.

7. Đối với việc bổ sung thêm 2 trường hợp được Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội tại Điều 79 Luật Đất đai 2024:

7.1. Tại Khoản 33 quy định mở rộng phạm vi các loại dự án được Nhà nước thu hồi đất: dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư; dự án đầu tư, cấp bách phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại; dự án trong khu thương mại tự do, trong trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistic; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao.....

Đánh giá: Doanh nghiệp đánh giá đây là quy định tiên bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án lớn, cụ thể:

- **Linh hoạt, thực tiễn hơn** với nhu cầu phát triển đô thị, dịch vụ, logistics, công nghiệp sáng tạo...
- **Trao quyền chủ động cho địa phương** (HĐND tỉnh), tránh cứng nhắc, máy móc.
- Giải quyết các **dự án trọng điểm** nhưng chưa đủ điều kiện gọi là “công trình công cộng” theo quy định cũ.

7.2. Tại Khoản 34, quy định: Cơ chế thu hồi đất phần còn lại sau khi Doanh nghiệp thoả thuận được **trên 75% diện tích đất hoặc trên 75% số lượng người sử dụng đất** trong phạm vi thực hiện dự án nhưng hết thời hạn thoả thuận thì **Nhà nước sẽ thu hồi phần còn lại và giao cho Chủ đầu tư**.

Đánh giá:

Đây là một điểm tích cực, rất thuận lợi cho các Doanh nghiệp, thay vì Doanh nghiệp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án về quy mô diện tích theo diện tích thực tế thoả thuận được với người dân như trước đây, thì Nhà nước sẽ giao phần còn lại cho Doanh nghiệp nếu thoả thuận được **trên 75% diện tích đất hoặc số lượng người sử dụng đất**.

Điểm mới này góp phần giải quyết tình trạng “kẹt đất” do 1–2 hộ không đồng ý, gây đình trệ toàn bộ dự án và đặc biệt là tránh tình trạng dân ép giá Doanh nghiệp, gây ảnh hưởng đến quá trình GPMB; tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ cho các dự án lớn (KĐT, hạ tầng, du lịch...), đồng thời vẫn tôn trọng cơ chế thoả thuận ban đầu và góp phần tạo động lực để nhà đầu tư chủ động thỏa thuận với người dân, tránh ỷ lại vào cơ chế thu hồi.

8. Đối với quy định về thủ tục giải phóng mặt bằng

8.1. Về trình tự, thủ tục GPMB quá rườm rà, phức tạp và tốn kém chi phí

Trình tự, thủ tục giải phóng mặt bằng hiện nay còn rườm rà, kéo dài và phát sinh nhiều chi phí, gây khó khăn cho cả Nhà nước và doanh nghiệp. Theo Điều 85 và Điều 87 Luật Đất đai hiện hành, riêng thời gian thông báo thu hồi đất đã mất từ 3–6 tháng, chưa kể các bước tiếp theo như kê khai, kiểm đếm, lập và thẩm định phương án bồi thường, tổ chức lấy ý kiến, công khai phương án, đối thoại... **vừa thiếu quy định thời hạn tối đa, vừa thiếu thống nhất trong cách thực hiện.** Hệ quả là: người dân và cán bộ đều có tâm lý trì trệ, thiếu phối hợp; **cán bộ nhà nước không có cơ sở pháp lý đủ mạnh để thúc đẩy tiến độ;** về hồ sơ, biểu mẫu thì mỗi nơi làm một kiểu, gây rối và thiếu minh bạch. Tình trạng này làm **chậm tiến độ dự án, đội chi phí,** và ảnh hưởng lớn đến môi trường đầu tư.

Trong khi công nghệ số hiện nay đã hỗ trợ hiệu quả cho công tác kiểm đếm, đo đạc, xác minh nguồn gốc đất, thì việc tiếp tục công khai niêm yết phương án bồi thường 30 ngày và lấy ý kiến người dân nhiều lần trở nên hình thức, trùng lặp, bởi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chủ trương đầu tư đã được công khai từ trước. Điều này làm giảm hiệu quả triển khai, gia tăng chi phí xã hội và cản trở tiến độ dự án.

Kiến nghị: Rút gọn trình tự, cho phép lược bỏ các bước trung gian, quy định thời hạn tối đa cho mỗi bước thực hiện, sử dụng dữ liệu số thay thế kê khai thủ công, đồng thời xác lập nghĩa vụ bàn giao đất ngay sau khi dự án được phê duyệt và chủ trương thu hồi đất được công bố theo quy hoạch, nhằm đẩy nhanh triển khai dự án, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm nguồn lực xã hội.

8.2. Xem xét vai trò của Trung tâm phát triển quỹ đất và cách thức thực hiện đối với khoản chi phí đảm bảo cho việc tổ chức GPMB.

Theo quy định hiện hành, đối với các Dự án do Nhà nước thu hồi đất thì **việc tổ chức thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của cơ quan nhà nước** có thẩm quyền (Điều 15 Luật Đất đai). Tuy nhiên, trong thực tiễn triển khai dự án và theo quy định tại Nghị định 88/2024/NĐ-CP, **doanh nghiệp lại phải ký hợp đồng riêng và chi trả một khoản kinh phí đáng kể** cho để thực hiện công việc này (khoảng 2% tổng số kinh phí bồi thường theo Nghị định 47/2014/NĐ-CP), **gây phát sinh gánh nặng chi phí và thủ tục không cần thiết.**

Việc doanh nghiệp vừa là người phải bỏ tiền thực hiện, vừa không có quyền quyết định hay kiểm soát tiến độ, chất lượng công việc của Trung tâm phát triển quỹ đất dẫn đến **thiếu đồng bộ, thiếu hiệu quả trong công tác GPMB,** ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án.

Kiến nghị: Cần xem xét lại vai trò của Trung tâm phát triển quỹ đất, bảo đảm nguyên tắc Nhà nước thực hiện trách nhiệm thu hồi đất, GPMB; doanh nghiệp chỉ có nghĩa vụ phối hợp và đóng góp kinh phí một cách minh bạch, đúng quy định, chi phí đảm bảo cho việc tổ chức GPMB phải được chi trả từ trực tiếp từ Ngân sách Nhà nước theo đúng vai trò, trách nhiệm của Nhà nước. Tránh tình trạng “xã hội hoá trách nhiệm Nhà nước” nhưng không đi kèm quyền hạn tương xứng cho doanh nghiệp. Nếu vẫn duy trì việc ký hợp đồng, cần quy định rõ trách nhiệm, thời hạn và chế tài xử lý khi TTPTQĐ chậm trễ hoặc không hoàn thành nhiệm vụ và phải **quy định rõ khoản tiền này là Doanh nghiệp ứng trước, Nhà nước sẽ khấu trừ khi tính tiền sử dụng đất cho Doanh nghiệp.**

9. Đối với quy định bổ sung quyền của người sử dụng đất nêu tại Điều 133:

Trước đây, Luật Đất đai không quy định rõ về việc người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản, dẫn đến vướng mắc khi chuyển nhượng dự án hoặc khai thác có gắn với quyền sử dụng đất.

Nay, dự thảo sửa đổi tại Điều 133 cho phép người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản, nếu có gắn liền với quyền sử dụng đất và tuân thủ luật Khoáng sản.



Doanh nghiệp đánh giá, quy định mới này rất có ý nghĩa thực tiễn, góp phần giải quyết vướng mắc trong các dự án có cả khai thác khoáng sản và sử dụng đất; Tạo cơ hội cho nhà đầu tư chuyển nhượng phần quyền khai thác khoáng sản, tránh lãng phí tài nguyên khi doanh nghiệp không còn khả năng khai thác nhưng không thể chuyển nhượng hợp pháp; Tăng tính minh bạch và linh hoạt trong thị trường tài nguyên – đất đai – đầu tư.

Tuy nhiên, cần bổ sung quy định chi tiết về: Điều kiện chuyển nhượng quyền khai thác (phải được cơ quan cấp phép đồng ý); Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng; Xử lý nghĩa vụ tài chính còn lại liên quan đến quyền khai thác khoáng sản gắn liền với quyền sử dụng đất khi thực hiện việc chuyển nhượng ở các Văn bản dưới Luật đề thi hành hiệu quả.

Kết luận

Trên đây là một số ý kiến góp ý của Công ty đối với Dự thảo Luật sửa đổi Luật đất đai. Kính đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét, tiếp thu nhằm đảm bảo sự phù hợp với thực tiễn triển khai và quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp và người sử dụng đất. Công ty xin trân trọng cảm ơn sự quan tâm và tạo điều kiện của Quý Cơ quan. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP
Tổng Giám đốc


Nguyễn Quốc Hiệp