

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 138/2025/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

“V/v Góp ý “dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai””

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Tài chính Quốc hội
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường
- Bộ Tài chính
- Bộ Tư pháp**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **rất hoan nghênh Chính phủ** đã có Tờ trình số 958/TTr-CP ngày 19/10/2025 kính gửi Quốc hội *“Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai”* (sau đây gọi là *“dự thảo Nghị quyết”*), đã quy định nhiều **cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc** vừa **tạo thuận lợi cho chính quyền địa phương** trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, vừa **bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước** đại diện cho **lợi ích công cộng** và người sử dụng đất là **hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp**, vừa **bảo đảm nguồn thu ngân sách nhà nước** từ đất đai.

Nhưng do *“dự thảo Nghị quyết”* vẫn còn một số quy định **chưa thật phù hợp** hoặc **cần được bổ sung**, nhất là khi đối chiếu với mục đích và *“phạm vi điều chỉnh”* của *“dự thảo Nghị quyết”* **nhằm “tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai”** thì Hiệp hội nhận thấy vẫn còn một số **khó khăn, vướng mắc** của hàng ngàn dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị của hàng ngàn doanh nghiệp chưa được *“dự thảo Nghị quyết”* quy định **“cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc”** như sau:

(1) **Rất cần thiết bổ sung “cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc”** cho phép giao đất, cho thuê đất đối với các **diện tích đất thương mại, dịch vụ, đất y tế, giáo dục, công viên chuyên đề** thuộc dự án nhà ở thương mại, khu đô thị **do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất** hoặc **đang có quyền sử dụng đất** theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để **sử dụng hiệu quả đất đai, tránh lãng phí đất đai** và **tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước** (Xin xem Mục 3.2 của Văn bản này).

(2) **Rất cần thiết bổ sung “cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc”** do điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định **“khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”** có tính **hồi tố**, áp dụng **“hiệu lực trở về trước”** đã **“quy định trách nhiệm pháp lý mới”** và **“quy định trách nhiệm pháp lý nặng hơn”** cho người sử dụng đất, mà trong thực tiễn có những trường hợp người sử dụng đất **“không có lỗi”** nên **không phù hợp** với quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 **không cho phép** quy định **“hiệu lực trở về trước”** đối với các trường hợp này (Xin xem Mục 8 của Văn bản này).

(3) **Rất cần thiết bổ sung “cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc”** quy định trường hợp **chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước** chưa lập phương án sử dụng đất; hoặc phương án sử dụng đất chưa đúng

quy định trong giai đoạn 2007-2021, cũng nhằm để sử dụng hiệu quả đất đai, tránh lãng phí đất đai và tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước (Xin xem Mục 9 của Văn bản này).

Do vậy, Hiệp hội xin được góp ý “dự thảo Nghị quyết” như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết” quy định trường hợp “Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” như sau:

“b) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận hoặc trong quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất không ghi thời hạn mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ~~thông qua quyết định~~ việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư và báo cáo lại Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất. Giá đất tính bồi thường về đất được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết này. Trường hợp giá đất tính bồi thường thấp hơn giá đất cùng loại trong khu đất mà tổ chức kinh tế đã thỏa thuận thì tổ chức kinh tế hỗ trợ phần giá trị chênh lệch cho người có đất bị thu hồi (chi phí này được tính vào chi phí đầu tư của dự án);”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết” sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức kinh tế và người sử dụng đất thương lượng, thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Hiệp hội rất hoan nghênh quy định tổ chức kinh tế phải “đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất” thì cấp tỉnh mới xem xét, quyết định việc “thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư” và để bảo đảm tính chặt chẽ của quy phạm pháp luật, Hiệp hội đề nghị bổ sung trường hợp “trong quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất không có ghi thời hạn”, bởi lẽ trước đây theo quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 chỉ quy định “có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”, nhưng không quy định thời hạn tổ chức kinh tế phải hoàn thành “nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án” nên gần như tất cả các trường hợp “tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án” theo quy định của Luật Đất đai 2013 đều “không có ghi thời hạn”.

(2) Hiệp hội cũng đề nghị giao “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư và báo cáo lại Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất”, bởi lẽ theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua “danh mục dự án thí điểm” nên chỉ cần quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất là hợp lý và không làm phát sinh thêm quy trình thủ tục hành chính.

(3) Hiệp hội nhận thấy, khó khăn lớn nhất của chính quyền địa phương là khâu tổ chức thực hiện điểm b khoản 2 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết” và cơ chế để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi trong phần < 25% diện tích khu đất còn lại với các tình huống sau đây:

1. **“Tổ chức kinh tế”** trước tiên có thể **“chọn lựa”** để **thỏa thuận** về nhận quyền sử dụng đất đối với **phần diện tích đất “phía sau mặt tiền”** có **giá thỏa thuận thấp** để đạt tỷ lệ > 75% diện tích khu đất, rồi thực hiện cơ chế được quy định tại **điểm b khoản 2 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết”**, rồi **sau đó “mượn tay” Nhà nước thu hồi phần < 25% diện tích khu đất “phía mặt tiền”** có **giá cao** để có đủ quỹ đất thực hiện dự án nhà ở thương mại.

2. **“Tổ chức kinh tế”** nhận quyền sử dụng đất đối với **phần > 75% diện tích đất** thì **thương lượng giá cả** theo **thỏa thuận** với người sử dụng đất với **giá cao**. Nhưng đối với **phần < 25% diện tích đất** được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **thu hồi** thì người sử dụng đất có thể **“bị thua thiệt”** do Nhà nước áp dụng **“giá đất tính bồi thường về đất được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất”** nên chắc chắn có **giá bồi thường thấp hơn** trường hợp do **“tổ chức kinh tế”** thỏa thuận.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị quy định **“trường hợp giá đất tính bồi thường thấp hơn giá đất cùng loại trong khu đất mà tổ chức kinh tế đã thỏa thuận thì tổ chức kinh tế hỗ trợ phần giá trị chênh lệch (chi phí này được tính vào chi phí đầu tư của dự án)”** để người sử dụng đất được Nhà nước **“bồi thường sau”** không bị thiệt thòi.

2/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 6 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết”** quy định về **“giá đất tính bồi thường về đất”** và **“giá đất tái định cư”** như sau:

“6. Giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai và giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.

Giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai được tính bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện tích đất ở.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội **rất hoan nghênh** **khoản 6 Điều 3 “dự thảo Nghị quyết”** quy định **“giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này”** sẽ **tạo thuận lợi** trong việc **đạt được sự đồng thuận** của người có đất **bị thu hồi**, điển hình là năm 2023, để thực hiện các dự án đầu tư công do Nhà nước thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND **“ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k) để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi”** đối với đất nông nghiệp tại huyện Bình Chánh có **“hệ số k”** lên đến 15-38 lần và tại Dự án đường Vành đai 3 đoạn qua thành phố Thủ Đức (cũ) được áp **“hệ số k”** cao nhất lên đến 37,05.

Nhưng, Hiệp hội **rất băn khoăn** và **đề nghị xem xét lại** quy định **“giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này”**, bởi lẽ người được **tái định cư** là **“người được bồi thường về đất ở”** thì **được nhận “đất ở tái định cư”**, trong đó có trường hợp **“người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở”** chỉ được nhận **“suất đất ở tái định cư tối thiểu”** và thường là **“người yếu thế”** trong xã hội, **khả năng tài chính rất yếu** nên cần quy định **“mức thu bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện tích đất ở”** thì mới **thấu tình đạt lý** đối với người dân có đất **bị thu hồi** để phục vụ các mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tuy nhiên, **lại có ý kiến** cho rằng việc Hiệp hội đề xuất **“giá đất tái định cư được tính bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện**

tích đất ở” là “**sai quan điểm**” và ý kiến này cho rằng phải áp dụng cùng cách tính “**giá đất bồi thường về đất**” để tính “**giá đất tái định cư**”, tức là “**giá đất tính bồi thường về đất và giá đất tái định cư được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất**” theo quy định tại khoản 6 Điều 3 “**dự thảo Nghị quyết**”, mà theo cách tính này thì người tái định cư **phải nộp tiền sử dụng đất rất cao** như các ví dụ dưới đây.

Ý kiến nhận xét này là không đúng, bởi lẽ Hiệp hội “**không sai quan điểm**” khi đề xuất “**giá đất tái định cư được tính bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện tích đất ở**” vì Hiệp hội đã quán triệt đầy đủ “**quan điểm**” của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về việc “**Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình (...)** Có chính sách phù hợp với từng đối tượng” và đã chỉ đạo **giải pháp** “**đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật; có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**”.

Hơn nữa, tại điểm c khoản 2 Điều 10 “**dự thảo Nghị quyết**” có quy định trường hợp **hộ gia đình, cá nhân xin “chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở”** thì “**tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương**” và theo mức thu bằng “**50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức**” để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (**sổ đỏ**), nên Hiệp hội đề nghị “**giá đất tái định cư được tính bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện tích đất ở**” là **thấu tình đạt lý** đối với người dân có đất bị thu hồi và “**đúng quan điểm**” đối với đối tượng “**người tái định cư**” là “**bên yếu thế**” dễ bị thiệt thòi.

(2) Để cấp có thẩm quyền và Quốc hội thuận tiện trong việc xem xét, quyết định cách tính “**giá đất tái định cư**”, Hiệp hội xin được nêu ví dụ các trường hợp tính tiền sử dụng đất tại đường phố D xã X có giá đất ở theo Bảng giá đất là 10 triệu đồng/m², giá đất nông nghiệp là 300.000 đồng/m², có hạn mức giao đất ở là 200m², có hệ số điều chỉnh giá đất là 1,5, có Khu tái định cư trong đó có “**hộ tái định cư A**” với mỗi nền nhà tái định cư 50m² và cùng trên đường phố D này còn có các hộ gia đình trong đó có “**hộ gia đình B**” xin chuyển mục đích sử dụng 50m² đất nông nghiệp thành đất ở thì cách tính tiền sử dụng đất như sau:

Trường hợp 1: Nếu “**tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất**” theo quy định tại **khoản 6 Điều 3** “**dự thảo Nghị quyết**” thì “**hộ tái định cư A**” **phải nộp tiền sử dụng đất rất cao** theo công thức tính như sau:

$$10 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 50 \text{m}^2 \times 1,5 = 750 \text{ triệu đồng}$$

Trường hợp 2: Nếu tính theo quy định tại **khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024 (đang có hiệu lực pháp luật)** thì “**giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**” (**không áp dụng “hệ số điều chỉnh**

giá đất”) thì **“hộ tái định cư A” nộp tiền sử dụng đất thấp hơn 33,3%** theo công thức tính như sau:

$$10 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 50\text{m}^2 = 500 \text{ triệu đồng}$$

Trường hợp 3: Nếu “tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất” theo quy định tại **khoản 6 Điều 3** “dự thảo Nghị quyết” và áp dụng “**mức thu bằng 30%**” tương tự quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 10** “dự thảo Nghị quyết” thì **“hộ tái định cư A” nộp tiền sử dụng đất thấp hơn 70%** theo công thức tính như sau:

$$10 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 50\text{m}^2 \times 1,5 \times 30\% = 225 \text{ triệu đồng}$$

Trường hợp 4: Bên cạnh đó, cũng trên con đường D này có **“hộ gia đình B”** xin **chuyển mục đích sử dụng đất 50m²** đất nông nghiệp thành đất ở thì **nộp tiền sử dụng đất thấp hơn 70,9%** được tính theo quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 10** “dự thảo Nghị quyết” như sau:

$$(10 \text{ triệu đồng/m}^2 - 300.000 \text{ đồng/m}^2) \times 50\text{m}^2 \times 1,5 \times 30\% = 218,25 \text{ triệu đồng}$$

Nếu theo đề nghị của Hiệp hội với **“mức thu bằng 20%”** thì **“hộ gia đình B” chỉ nộp tiền sử dụng đất thấp hơn 80,6%** được tính theo công thức như sau:

$$(10 \text{ triệu đồng/m}^2 - 300.000 \text{ đồng/m}^2) \times 50\text{m}^2 \times 1,5 \times 20\% = 145,5 \text{ triệu đồng}$$

Từ các trường hợp trên đây, Hiệp hội mới đề nghị **sửa đổi khoản 6 Điều 3** “dự thảo Nghị quyết” quy định **“giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này và theo mức thu bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện tích đất ở”** đảm bảo có tình có lý đối với người tái định cư.

3/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 4 “dự thảo Nghị quyết”:

3.1)- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 4 “dự thảo Nghị quyết” như sau:

“4. Quy định một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (...)

b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai và **khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.”**

Lý do đề xuất:

Do **khoản 2 Điều 3** “dự thảo Nghị quyết” đã **bổ sung 03 trường hợp** Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau: “a) Thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế; b) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư; c) Tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT), cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai” và do “địa vị pháp lý” của “dự thảo Nghị quyết” nên **rất cần thiết phải bổ sung** cụm từ **“và khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này”** để **đảm bảo hiệu lực, hiệu quả** của Nghị quyết của Quốc hội.

3.2)- Hiệp hội đề nghị **bổ sung điểm a1** sau điểm a **khoản 4 Điều 4** “*dự thảo Nghị quyết*” để bổ sung trường hợp **giao đất, cho thuê đất** đối với “*diện tích đất thương mại, dịch vụ, đất y tế, giáo dục, công viên chuyên đề thuộc dự án nhà ở thương mại, khu đô thị do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư*” như sau:

“4. Quy định một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (...)

a1) Giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ, đất y tế, giáo dục, công viên chuyên đề thuộc dự án nhà ở thương mại, khu đô thị do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đã nhận được nhiều văn bản của các chủ đầu tư dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, mà điển hình là Văn bản số 708/CV-CTL-PLDA ngày 10/10/2025 của **Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố (CityLand)** “*V/v Góp ý dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về quy định một số cơ chế tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai*” kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh “*được giao đất, cho thuê đất thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển các công trình giáo dục và y tế trong các dự án*” (đính kèm).

Hiệp hội nhận thấy, **khó khăn, vướng mắc** tại Dự án Khu dân cư CityLand Z751 Khu B&D tại số 18 đường Phan Văn Trị, phường Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty CityLand **không phải là trường hợp cá biệt** mà đang là **khó khăn, vướng mắc phổ biến** tại tất cả các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị của rất nhiều doanh nghiệp trong cả nước nên **rất cần thiết phải bổ sung** vào “*dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai*” để **tháo gỡ chung** nhằm tạo điều kiện cho các chủ đầu tư **được giao đất, cho thuê đất** để sớm đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình trên “*diện tích đất thương mại, dịch vụ, đất y tế, giáo dục, công viên chuyên đề thuộc dự án nhà ở thương mại, khu đô thị do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất*” để **phục vụ lợi ích của cư dân** trong dự án và **lợi ích công cộng**.

3.3)- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 9 Điều 4** “*dự thảo Nghị quyết*” như sau:

“9. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: (...)

b) Đối với quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này và giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, **không chỉ có vướng mắc** đối với trường hợp “*quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ngày 01/07/2025 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất*”, mà **còn có vướng mắc** đối với **nhiều Hợp đồng BT** đã ký kết theo quy định của pháp luật từ **trước ngày 01/07/2025** (là ngày **khoản 3 Điều 5 Luật số 57/2024/QH15**

có hiệu lực, trong đó có sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PPP, quy định việc thực hiện hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất...).

Bởi lẽ, tại điểm d khoản 5 Điều 101 Luật PPP chỉ quy định “*dừng triển khai dự án mới áp dụng loại Hợp đồng BT*” kể từ ngày 01/01/2021, nhưng đối với các Hợp đồng BT đã và đang triển khai thực hiện thì Luật Đất đai 2013, Luật Quản lý sử dụng tài sản công năm 2017 vẫn cho phép sử dụng quỹ đất để thanh toán cho Hợp đồng BT, nhưng trên thực tế thì hầu như tất cả các Hợp đồng BT đều bị vướng mắc, các địa phương đều “*không dám*” sử dụng quỹ đất để thanh toán cho Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ trước ngày 01/07/2025, nên rất cần thiết bỏ cụm từ “*từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến*”, để có cơ chế tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ trước ngày Nghị quyết của Quốc hội có hiệu lực, bao gồm cả giai đoạn “*từ ngày 01/07/2025 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực*”.

4/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 5 “*dự thảo Nghị quyết*”** về “*thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT*” như sau:

“*5. Thời điểm xác định giá đất dự kiến đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.*”

Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT được xác định tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc lập dự án, lập hồ sơ mời thầu hoặc giao kết hợp đồng. Việc xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp Hợp đồng BT đã hoàn thành bàn giao theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và không thực hiện xác định giá đất theo bảng giá đất quy định tại Nghị quyết này.”

Bên cạnh đó để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 3 Điều 1 “*dự thảo Nghị quyết của Quốc hội sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết số 98/2023/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh*”** **sửa đổi, bổ sung** một số điểm, khoản tại **Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15**, trong đó có **bổ sung điểm c khoản 7 về thanh toán cho dự án BT** như sau:

“*c) Trường hợp chưa giao đất, chưa cho thuê đất đối với hợp đồng BT, trên cơ sở giá trị khối lượng nghiệm thu công trình Dự án BT đã được kiểm toán, Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT; giá tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, lập dự án, lập hồ sơ mời thầu hoặc giao kết hợp đồng;*”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, **điểm a khoản 2a Điều 45 Luật PPP chỉ quy định “*giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán cho dự án BT được tính căn cứ bảng giá đất tại thời điểm lập dự án, lập hồ sơ mời thầu*”** nhưng **chưa quy định “*thời điểm giao kết hợp đồng*”** nên rất cần **thiết bổ sung vào khoản 5 Điều 5 “*dự thảo Nghị quyết*”**, bởi lẽ trên thực tế trước đây đã có nhiều trường hợp nhà đầu tư và cơ quan có thẩm quyền chỉ ký “*Hợp đồng BT*” chứ không có văn bản xác định “*thời điểm lập dự án, lập hồ sơ mời thầu*” nên cần **xác định “*thời điểm giao kết Hợp đồng BT*”** cũng là “*thời điểm để xác định giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán cho dự án BT*” và **thời điểm “*giao kết Hợp đồng BT*”** cũng là **thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT để tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho hàng trăm dự án BT của nhiều nhà đầu tư.**

Nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh vừa có Văn bản 3257/UBND-TH ngày 27/10/2025 “*về hoàn thiện hồ sơ Đề án xây dựng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị*

quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội (tiếp thu ý kiến thẩm định Bộ Tư pháp) kính đề nghị Bộ Tài chính sớm hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết, phối hợp Bộ Tư pháp và cơ quan liên quan báo cáo Chính phủ trình Quốc hội xem xét, thông qua tại kỳ họp tháng 10 năm 2025”, trong đó có **bổ sung điểm c khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 về thanh toán cho dự án BT.**

5/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7 “dự thảo Nghị quyết”** về “**bảng giá đất**” như sau:

“1. Bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp khu đất có tiềm năng phát triển tại khu vực chưa có đường giao thông có tên trong bảng giá đất (như dự án lấn biển...).”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, quy định “**bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất**” là **đúng**, nhưng **cần trừ trường hợp** “**tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**” đối với “**các khu đất có tiềm năng phát triển tại khu vực chưa có đường giao thông có tên trong bảng giá đất**” như dự án lấn biển, dự án khu đô thị, nhà ở thương mại... thực hiện tại các khu vực hoang sơ, chưa kết nối hạ tầng giao thông, chưa có tên trong bảng giá đất thì việc xác định giá đất đối với “**các khu đất có tiềm năng phát triển**” này **phải được “xác định giá đất cụ thể”** theo quy định tại **Điều 160 Luật Đất đai 2024** và được thực hiện chủ yếu thông qua **áp dụng “phương pháp thặng dư”**.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh **khoản 4 Điều 7 “dự thảo Nghị quyết”** quy định “**đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì thực hiện xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này. Khi Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 5 Nghị quyết này thì thực hiện việc định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai**”.

6/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung Điều 8 “dự thảo Nghị quyết”** về “**hệ số điều chỉnh giá đất**” như sau:

“Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí, dự án để áp dụng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không phải ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm cho năm 2026. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** từ “**dự án**” tại khoản 2 Điều 8 “*dự thảo Nghị quyết*” quy định “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí, dự án để áp dụng*” để **đảm bảo** tính “**bao trùm**” của quy phạm pháp luật, bởi lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 7 “*dự thảo Nghị quyết*” thì “*bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*” đối với các **dự án có sử dụng đất**, bao gồm các **dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại**.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không phải ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm cho năm 2026**” để các địa phương không “**lúng túng**” khi triển khai thực hiện Nghị quyết của Quốc hội.

7/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 10** “*dự thảo Nghị quyết*” về **mức nộp tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân** khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở, như sau:

“*c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% 20% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% 30% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 02 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương, trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất trên đây cho các thành viên trong hộ gia đình (cha, mẹ, con, vợ, chồng); 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương còn lại. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).”*

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy trong cả nước, nhất là tại các tỉnh phía Nam thì **nguồn gốc sử dụng đất phổ biến** là do các **hộ gia đình, cá nhân tạo lập, thừa kế từ nhiều đời, không phải là đất do Nhà nước giao đất** và có nhiều **hộ gia đình nhiều thế hệ cùng sống chung, cùng canh tác** và có **nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để chia cho các thành viên trong gia đình “ra riêng”**, bao gồm **nhu cầu chuyển nhượng, bán một phần đất ở (sau khi đã chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở) để có tiền xây dựng nhà ở** và trang trải chi tiêu nên cần có chính sách hợp tình hợp lý, nhưng vẫn **phải kiểm soát chặt chẽ** để tránh trường hợp “**lợi dụng chính sách**” để **trục lợi bất chính**.

(2) Trên cơ sở phân tích các trường hợp tại Mục 2 của Văn bản này, Hiệp hội đề nghị “**tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 20% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 30% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức**” đối với các **hộ gia đình, cá nhân** thì **hợp tình hợp lý hơn**.

8/- Hiệp hội đề nghị bổ sung Điều 10a sau Điều 10 “*dự thảo Nghị quyết*” quy định về “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung, trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất*” như sau:

“Điều 10a. Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung

Chính phủ quy định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được coi là không có lỗi nếu tại thời điểm ban hành quyết định giá đất mà không có văn bản hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định lỗi của người sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được khấu trừ khoản tiền mà người sử dụng đất đã nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 vào nghĩa vụ tài chính khác của doanh nghiệp đối với trường hợp doanh nghiệp không có lỗi theo quy định pháp luật.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung Điều 11a sau Điều 11 “*dự thảo Nghị quyết*” quy định về “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung, trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất*”, bởi lẽ điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 chưa quy định “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” chỉ áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất “*có lỗi*”, còn đối với các trường hợp người sử dụng đất “*không có lỗi*” thì không phải nộp “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”, được “*áp dụng tương tự*” như Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về “*cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa*” đối với 64 dự án bất động sản, đất đai bao gồm 49 dự án thuộc thành phố Đà Nẵng, 11 dự án thuộc tỉnh Khánh Hòa và 04 dự án thuộc thành phố Hồ Chí Minh đã có kết luận của các cơ quan có thẩm quyền và xác định “*lỗi*” cụ thể của tổ chức, cá nhân có liên quan.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, vấn đề mấu chốt là “*dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai*” cần bổ sung quy định “*Chính phủ quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất*” nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư trong trường hợp có thay đổi về chính sách, pháp luật sẽ tác động tích cực đến môi trường đầu tư, đặc biệt là hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) vào nước ta, trực tiếp là đối với lĩnh vực bất động sản.

Đồng thời, để không phát sinh khó khăn, vướng mắc cho các địa phương trong việc xác định “*lỗi*” của người sử dụng đất, Hiệp hội đề nghị “*dự thảo Nghị quyết*” quy định rõ “*người sử dụng đất được coi là không có lỗi nếu tại thời điểm ban hành quyết định giá đất mà không có văn bản hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định lỗi của người sử dụng đất*”.

Trong trường hợp Quốc hội cho phép bổ sung Điều 11a sau Điều 11 “*dự thảo Nghị quyết*” quy định về “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung, trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất*” đối với trường hợp người sử dụng đất là doanh

nghiệp “**không có lỗi**” nhưng đã phải nộp “**khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” thì đề nghị Quốc hội cho phép khấu trừ khoản tiền mà người sử dụng đất đã nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào nghĩa vụ tài chính khác của doanh nghiệp để bảo đảm thấu tình đạt lý.

(2) Trong nhiều năm qua, việc chậm ban hành quyết định giá đất, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị phần lớn thuộc về trách nhiệm của cơ quan nhà nước tại địa phương, bởi lẽ việc “**quyết định giá đất**” thuộc “**thẩm quyền của cơ quan nhà nước**”, kể cả trường hợp doanh nghiệp xin điều chỉnh quy hoạch (một hoặc một số lần) thì việc “**cho**” hay “**không cho**” điều chỉnh quy hoạch cũng thuộc “**thẩm quyền của cơ quan nhà nước**” và về nguyên tắc thì doanh nghiệp không thể can thiệp vào quy trình định giá đất hoặc quyết định điều chỉnh quy hoạch, trừ trường hợp có “**móc nối, tiêu cực**” thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

(3) Hiện nay, để quy định chi tiết thi hành điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 thì khoản 1 Điều 50 và khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “**khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai**” là quá cao nên Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Tài chính đã đề xuất chỉ giảm mức thu 5,4%/năm xuống còn 3,6%/năm.

(4) Trường hợp điển hình là Công ty Lotte Properties HCMC (Hàn Quốc) đã có Văn bản số LPHCMC-BD-2025-038 ngày 20/8/2025 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài chính “**V/v Thông báo chấm dứt Hợp đồng thực hiện dự án Khu phức hợp thông minh (Thủ Thiêm Eco Smart City) tại Khu chức năng 2a, KĐT mới Thủ Thiêm, phường An Khánh**” đã nêu 03 kiến nghị cần được các cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết, trong đó có kiến nghị “**làm rõ tính pháp lý liên quan đến khoản thu bổ sung theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” theo Thông báo số 977/TB-TPHCM và Thông báo số 978/TB-TPHCM của Thủ tướng thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/07/2025 khi các kiến nghị của Công ty vẫn chưa được giải quyết “**làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất**” về “**khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” đối với Dự án này lên đến khoảng 2.600 tỷ đồng ngoài dự kiến của Công ty Lotte Properties HCMC, bởi lẽ tại thời điểm ký kết Hợp đồng thực hiện dự án số 4647/HĐ-UBND ngày 26/7/2017 với Ủy ban nhân dân Thành phố thì Luật Đất đai 2013 không quy định “**khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**”, nên việc điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định “**khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” có tính hồi tố, áp dụng “**hiệu lực trở về trước**” đã “**quy định trách nhiệm pháp lý mới**” và “**quy định trách nhiệm pháp lý nặng hơn**” cho người sử dụng đất trong lúc có trường hợp người sử dụng đất “**không có lỗi**” nên không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 không cho phép quy định “**hiệu lực trở về trước**” đối với các trường hợp này.

Bên cạnh đó, Công ty Lotte Properties HCMC còn được thông báo tiền sử dụng đất của Dự án này là 16.190 tỷ đồng.

Với trách nhiệm của Hiệp hội với Nhà nước, doanh nghiệp và nhận thức được tính chất rất quan trọng cũng như tác động không mong muốn có thể xảy ra từ “**Thông báo chấm dứt Hợp đồng thực hiện dự án Khu phức hợp thông minh (Thủ Thiêm Eco Smart**

City) ” của Công ty Lotte Properties HCMC có thể ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, đặc biệt là hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) vào nước ta, trực tiếp là đối với lĩnh vực bất động sản, nhất là trong “Thông báo” của Công ty Lotte Properties HCMC có nêu kiến nghị “làm rõ tính pháp lý liên quan đến khoản thu bổ sung theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”, nên Hiệp hội đã có Văn bản số 104/2025/CV-HoREA báo cáo “khẩn” lên Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để được quan tâm xem xét, giải quyết và Hiệp hội thực hiện Báo cáo này, không có sự tác động của Công ty Lotte Properties.

Hiệp hội nhận thấy, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu người sử dụng đất phải nộp “khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” không chỉ liên quan một mình Công ty Lotte Properties HCMC, mà còn liên quan đến nhiều doanh nghiệp bất động sản trong nước và nước ngoài tương tự. Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 100 dự án mà các chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại đang “chờ đợi” cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo “tiền sử dụng đất”, “tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có)” và đương nhiên còn có “khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” như Novaland có 13 dự án, Hưng Thịnh Land có 8 dự án hoặc Dự án Tháp quan sát (Empire City) của Liên doanh Công ty liên doanh thành phố Đế Vương (hợp tác giữa Công ty Tiến Phước, Công ty Trần Thái, Keppel Land và Gaw Capital Partners)...

Hiệp hội được biết chiều ngày 03/10/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Nguyễn Văn Được cùng các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, Lãnh đạo các Sở, ngành đã có buổi làm việc với Công ty Lotte Properties HCMC về dự án khu phức hợp thông minh Thủ Thiêm Eco Smart City với kết quả rất tích cực, “có hậu”. Theo đó, Công ty Lotte Properties HCMC khẳng định tiếp tục thực hiện Dự án Thủ Thiêm Eco Smart City và Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh khẳng định đồng hành với Công ty Lotte Properties HCMC. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có Văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ và Bộ Tài chính xem xét giải quyết kiến nghị trên đây của Công ty Lotte Properties HCMC.

Việc cho phép “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được khấu trừ khoản tiền mà người sử dụng đất đã nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 vào nghĩa vụ tài chính khác của doanh nghiệp đối với trường hợp doanh nghiệp không có lỗi theo quy định pháp luật” để có căn cứ pháp luật để giải quyết các trường hợp tương tự Dự án Thủ Thiêm Eco Smart City của Công ty Lotte Properties HCMC và nhiều doanh nghiệp khác, không để “bị oan”, tương tự như tại điểm e khoản 9 Điều 4 “dự thảo Nghị quyết” cho phép “trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất để người sử dụng đất nộp thêm số tiền chênh lệch tăng giữa số tiền tính lại và số tiền đã nộp (nếu có) hoặc được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch giảm (nếu có)”.

9/- Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 2a sau khoản 2 Điều 10 “dự thảo Nghị quyết” quy định “trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước chưa lập phương án sử dụng đất; hoặc phương án sử dụng đất chưa đúng quy định trong giai đoạn 2007-2021” như sau:

“2a. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước chưa lập phương án sử dụng đất; hoặc phương án sử dụng đất chưa đúng quy định trong giai đoạn 2007-2021 được thực hiện như sau:

a) Các trường hợp được áp dụng quy định tại điểm b khoản này đối với các doanh nghiệp nhà nước đã thực hiện cổ phần hoá và đang quản lý sử dụng đất trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, nhưng tại thời điểm cổ phần hoá chưa lập phương án sử dụng đất hoặc có lập phương án sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cổ phần hoá;

b) Nguyên tắc xử lý:

b1) Doanh nghiệp cổ phần hoá có trách nhiệm rà soát, kê khai và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định của Luật này trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

b2) Trường hợp đất đang được doanh nghiệp quản lý, sử dụng nhưng không còn nhu cầu hoặc không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

b3) Trường hợp đất đang được doanh nghiệp quản lý, sử dụng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và doanh nghiệp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét, giải quyết:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Hoặc cho thuê đất, tùy theo mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

c) Về nghĩa vụ tài chính:

Doanh nghiệp phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

d) Trường hợp quá 24 tháng kể từ ngày Luật có hiệu lực mà doanh nghiệp không lập phương án sử dụng đất, hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và chi phí đầu tư vào đất.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiện nay, tại thành phố Hồ Chí Minh có hơn 1.000 doanh nghiệp cổ phần do thực hiện chủ trương **cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước** và đều có liên quan đến việc sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước quản lý trước khi thực hiện cổ phần hóa, nhưng việc giải quyết các thủ tục đất đai của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa chưa được pháp luật đất đai và pháp luật khác quy định cụ thể, thống nhất, nhiều quy định còn chồng chéo, mâu thuẫn..., dẫn tới việc giải quyết các thủ tục đất đai về gia hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa còn nhiều khó khăn trong tổ chức thực hiện dẫn tới nhiều khu đất chưa được sử dụng hiệu quả, chủ yếu là do không phù hợp với quy hoạch và chưa xác định rõ “quyền sử dụng đất” của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa, điển hình là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa, nhưng chỉ có 0,22% cổ phần thuộc sở hữu của cán bộ, công nhân viên, còn lại tuyệt đại đa số cổ phần chiếm 99,78% vẫn thuộc sở hữu nhà nước và Công ty trong các năm qua bị vướng mắc không thể sử dụng quỹ đất để đầu tư phát triển dự án, nên các doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa này chưa khai thác hết tiềm năng đất đai dẫn đến tình trạng “lãng phí nguồn lực đất đai” và cũng là nguyên nhân dẫn đến “rủi ro pháp lý trong thi hành công vụ” của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước trong thời gian qua, cụ thể là các vấn đề sau đây:

Một là, về “**phương án sử dụng đất**” của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước trong giai đoạn trước khi ban hành Nghị định 109/2007/NĐ-CP quy định về cơ

phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì **chưa có quy định** về việc doanh nghiệp **phải lập “phương án sử dụng đất”**.

Mãi đến khi có Nghị định 109/2007/NĐ-CP mới bắt đầu quy định về lập “*phương án sử dụng đất*” khi cổ phần hóa, nhưng mãi đến Nghị định 140/2020/NĐ-CP mới giao Bộ Tài nguyên và Môi trường **hướng dẫn** việc lập “*phương án sử dụng đất*” và theo **Thông tư số 03/2021/TT-BTNMT mới có hướng dẫn chi tiết** “*phương án sử dụng đất*” khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; lập và phê duyệt “*phương án sử dụng đất*”.

Do đó, hầu như **tất cả doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa** trong khoảng thời gian từ Nghị định 109/2007/NĐ-CP đến trước Thông tư 03/2021/TT-BTNMT (2007-2021) **đều chưa có “phương án sử dụng đất” được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**.

Hai là, về **chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa** từ doanh nghiệp nhà nước thì theo khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc “*chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy định của Luật này*” và theo khoản 6 Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 thì một trong các quyền chung của người sử dụng đất là “*được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan*”.

Tuy nhiên hiện nay, có nhiều “*cách hiểu khác nhau*” về việc **cho phép hay không cho phép** doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước **được quyền chuyển mục đích sử dụng đất** để đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất, kinh doanh.

Hiệp hội nhận thấy, do Luật Đất đai 2024 và các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành **chưa quy định cụ thể** nên các địa phương “*lúng túng*”, “*không dám giải quyết*” nhu cầu **chuyển mục đích sử dụng đất** của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước nên quỹ đất này **chưa thể đưa vào khai thác, sử dụng hiệu quả** được, dẫn đến tình trạng “*lãng phí nguồn lực đất đai*”.

Một thực tế là mục đích sử dụng đất của một số khu đất tại thời điểm cổ phần hóa nay **không còn phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn** nên doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch (*mới*) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì lại khác với “*phương án sử dụng đất*” hoặc không có “*phương án sử dụng đất*” trước đây, nên có ý kiến cho rằng **đây là “đất công”** thì **phải thu hồi để bán đấu giá**, trong lúc việc doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước **sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất** đều phải căn cứ vào quy hoạch và **phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** cho Nhà nước nên **không làm thất thu ngân sách nhà nước hoặc thất thoát tài sản công** là nguồn lực đất đai.

(2) Việc **bổ sung** quy định này vào “*dự thảo Nghị quyết*” nhằm **tạo hành lang pháp lý cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước trong giải quyết thủ tục đất đai, khơi thông nguồn lực đất đai** để phát triển kinh tế xã hội, nhất là giúp **giải quyết dứt điểm các tồn đọng, vướng mắc về sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất** của các **doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước** trong giai đoạn lịch sử **2007-2021** và tạo nguồn thu cho ngân sách, **thông qua cơ chế truy thu nghĩa vụ tài chính**, đồng thời **hạn chế tình trạng “xí phần đất công” không thông qua đấu giá, đấu thầu** và ổn định tình trạng pháp lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước đã và đang sử dụng đất phù hợp quy hoạch.

(3) Hiệp hội được biết, ngày **05/09/2025 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh** cũng đã có **Văn bản số 1598/UBND-ĐT** kính gửi Thủ tướng Chính phủ và Bộ Nông nghiệp và Môi trường “*V/v góp ý dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất*

đai”, tại Mục 3 phần II đã có ý kiến “*về sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa*” với nội dung đề xuất tương tự như đề xuất của Hiệp hội, nhằm **tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn về thực hiện các quyền của người sử dụng đất**, trong đó có **chuyển mục đích sử dụng đất** phù hợp với quy hoạch của các doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa để **sử dụng đất hiệu quả, tránh lãng phí đất đai và bảo đảm ngân sách nhà nước thu đúng thu đủ từ đất**.

10/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 11** “*dự thảo Nghị quyết*” về “*hệ thống thông tin về đất đai*” như sau:

“*d) Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai và xây dựng cơ chế bảo đảm bảo mật cơ sở dữ liệu về đất đai theo quy định pháp luật.*”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, việc cho phép “*Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai*” là **rất cần thiết**, nhưng cũng **rất cần giao trách nhiệm** cho Bộ Khoa học và Công nghệ **xây dựng cơ chế bảo đảm bảo mật cơ sở dữ liệu về đất đai theo quy định pháp luật**, để góp phần xây dựng cơ sở dữ liệu lớn quốc gia (*Big data*) “*đúng, đủ, sạch, sống, tích hợp, dùng chung*”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Nội vụ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Công thương;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Bộ Khoa học và Công nghệ; Bộ Văn hóa TT&DL;
- Ngân hàng Nhà nước; Thanh tra Chính phủ;
- Viện Nghiên cứu Lập pháp của Quốc hội;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP Hồ Chí Minh;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com