

THAM LUẬN

Đề xuất sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện chính sách, cơ chế, quy định về chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất trong bối cảnh, tình hình mới

Lê Hoàng Châu

Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, rất cần thiết phải sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện một số chính sách, cơ chế, quy phạm pháp luật của Luật Đất đai để thực hiện đầy đủ, sáng tạo các chủ trương, định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng và các Nghị quyết, Kết luận của Bộ chính trị, chỉ đạo của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm, hướng tới mục tiêu giải phóng nguồn lực từ đất đai, bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, tiết kiệm và có hiệu quả, nhằm “*nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao vào năm 2045*”, trong đó cần phải sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện chính sách, cơ chế về “*chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất*” trong bối cảnh, tình hình mới hiện nay, như sau:

1/- Nhận diện một số đặc trưng về bối cảnh, tình hình mới của nước ta hiện nay:

Việt Nam hiện bước vào kỷ nguyên phát triển mới với trọng tâm chuyển đổi từ tăng trưởng dựa trên lao động giá rẻ và tài nguyên sang nền kinh tế tri thức, số hóa dựa trên công nghệ mới, trí tuệ nhân tạo, năng lượng xanh, kinh tế tuần hoàn. Đất nước ta đứng trước nhiều cơ hội đột phá chiến lược nhưng cũng phải đối mặt với không ít rủi ro từ cạnh tranh địa chính trị, chuỗi cung ứng toàn cầu và các thách thức nội tại.

1.1/- Về bối cảnh quốc tế:

(1) Về cạnh tranh nước lớn - địa chính trị: Căng thẳng địa chính trị và cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra gay gắt, đặt ra yêu cầu cao về chính sách đối ngoại linh hoạt, cân bằng để bảo vệ lợi ích quốc gia, dân tộc.

(2) Về chuyển dịch dòng vốn toàn cầu: Chuỗi cung ứng toàn cầu bị định hình lại. Các tập đoàn đa quốc gia đang dịch chuyển đầu tư, tạo cơ hội lớn nhưng cũng đòi hỏi Việt Nam phải thay đổi chiến lược thu hút vốn đầu tư như Bộ Chính trị vừa đưa ra quyết sách thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài FDI và xác định là một bộ phận không tách rời của nền kinh tế nước ta

(3) Về cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư 4.0: Sự phát triển của công nghệ số, trí tuệ nhân tạo (AI) và chuyển đổi xanh (*kinh tế tuần hoàn*) là xu hướng tất yếu chi phối nền kinh tế nước ta trong giai đoạn mới

1.2)- Về tình hình trong nước:

(1) Về chuyển đổi mô hình tăng trưởng: Nền kinh tế đang chuyển mạnh từ việc dựa vào thâm dụng lao động, mở rộng vốn sang dựa vào **năng suất, khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo** để tránh bẫy thu nhập trung bình.

(2) Về đột phá về thể chế: Năm 2026 và các năm tiếp theo, nước ta tập trung mạnh vào việc hoàn thiện thể chế kinh tế, cải cách thủ tục hành chính để khơi thông nguồn lực, tạo môi trường kinh doanh minh bạch.

(3) Về lợi thế hội nhập sâu rộng và một số hệ quả cần phòng, tránh và xử lý hiệu quả khi xung đột địa chính trị hoặc xảy ra khủng hoảng chuỗi cung ứng: Do nước ta đã thiết lập quan hệ thương mại với hơn 150 quốc gia, khu vực (*FDI chiếm khoảng 20% GDP và >70% kim ngạch xuất khẩu*).

(4) Về yêu cầu nâng cao nội lực quốc gia: Nước ta đang chuyển đổi mạnh mẽ từ mục tiêu thu hút FDI đơn thuần sang việc xây dựng hệ sinh thái kinh tế tự chủ, trong đó các doanh nghiệp nội địa làm trung tâm để tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu

2/- Đề xuất sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện chính sách, cơ chế, quy định về thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng đất:

2.1)- Đề xuất sửa đổi khoản 1 Điều 171 và khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định “đất ở sử dụng có thời hạn”:

“Điều 171. Đất sử dụng ổn định lâu dài

1. Đất ở, trừ trường hợp quy định tại Điều 172 của Luật này.”

“Điều 172. Đất sử dụng có thời hạn

1. Trừ các trường hợp quy định tại Điều 171 của Luật này và trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật Nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở có thời hạn, thời hạn sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau: ... ”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2023 quy định quyền sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài, đồng thời còn quy định trường hợp “*mua bán nhà ở có thời hạn*”, mà người mua nhà ở có thời hạn được quyền sở hữu nhà theo thời hạn thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà và sau khi hết thời hạn thì người mua hoàn trả lại nhà ở cho bên bán. Nhà ở được mua bán có thời hạn này có thể được bên bán xây dựng trên “*đất ở sử dụng ổn định lâu dài*” của chính mình hoặc do bên bán

thuê lại của người có “*đất ở sử dụng ổn định lâu dài*” hoặc **bên bán thuê đất ở có thời hạn** để xây dựng nhà ở “*mua bán nhà ở có thời hạn*”.

Tại Singapore có khoảng 95% diện tích đất quốc gia thuộc sở hữu của Chính phủ, chỉ có khoảng 5% diện tích đất thuộc sở hữu tư nhân và Chính phủ Singapore thực hiện chính sách xây dựng nhà ở để bán cho công dân được sở hữu nhà ở có thời hạn tối đa 99 năm. Sau thời hạn được sở hữu nhà ở 99 năm thì nhà đất này lại thuộc quyền sở hữu của Chính phủ Singapore nên rất thuận lợi trong công tác chỉnh trang, tái phát triển đô thị vì lợi ích quốc gia, cộng đồng, là kinh nghiệm cần được tham khảo.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Điều 172 Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định “*đất ở sử dụng có thời hạn*” bên cạnh quy định “*đất ở sử dụng ổn định lâu dài*” để tăng tính “*linh hoạt*” cho Nhà nước trong việc sử dụng hiệu quả quỹ đất công do Nhà nước quản lý và để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với quy định của Luật Nhà ở 2023 về trường hợp “*mua bán nhà ở có thời hạn*”.

2.2)- Đề xuất sửa đổi khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai 2024 bổ sung “*thời điểm*” xác định “*thời hạn giao đất, cho thuê đất*” được tính “*từ ngày có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án, một phần dự án đầu tư có sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển đổi hình thức sử dụng đất hoặc quyết định xử lý vi phạm pháp luật về đất đai*”:

“2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cho phép chuyển nhượng dự án, một phần dự án đầu tư có sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển đổi hình thức sử dụng đất hoặc quyết định xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2024 chỉ cho phép tính “*thời hạn giao đất, cho thuê đất* quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” dẫn đến “*bất cập*” là **bên nhận chuyển nhượng** dự án, một phần dự án đầu tư có sử dụng đất chỉ còn được sử dụng thời gian còn lại của dự án nên **chưa tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng** đầu tư mở rộng sản xuất kinh doanh để bảo đảm hiệu quả đầu tư như các ví dụ sau đây:

Ví dụ 1: Dự án thương mại, dịch vụ, du lịch của nhà đầu tư A được giao đất có thời hạn 50 năm, đã thực hiện dự án được 30 năm thì do nhiều nguyên nhân nên có nhu cầu chuyển nhượng cho nhà đầu tư B là nhà đầu tư có năng lực mạnh và muốn đầu tư kinh doanh lâu dài thì thời gian chỉ còn lại 20 năm nên không tạo điều kiện cho nhà đầu tư B mở rộng sản xuất kinh doanh.

Ví dụ 2: Cả nước có khoảng 4.500 dự án vướng mắc, khó khăn tồn đọng kéo dài, trong đó có trường hợp đã kéo dài hơn 20 năm, mà tới đây sẽ được tháo gỡ theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 thì thời hạn sử dụng đất còn lại không nhiều nên cần bổ sung quy định **“thời hạn giao đất, cho thuê đất”** còn **“được tính từ ngày có quyết định xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.”**

Ví dụ 3: Các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, condotel trước đây có vi phạm pháp luật về đất đai do quy định **“đất ở ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở”**, nay đã được cơ quan có thẩm quyền có quyết định xử lý vi phạm pháp luật về đất đai” và người mua condotel tại các dự án này thì **“thời hạn sử dụng đất”** chỉ được tính từ ngày giao kết hợp đồng nên bị thiệt thòi. Do vậy, Hiệp hội đề nghị **“thời hạn sử dụng đất”** được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2.3)- Đề xuất sửa đổi khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai 2024 cho phép người sử dụng đất có thời hạn được đề xuất “gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất” một cách “linh hoạt” theo nhu cầu đầu tư, sản xuất, kinh doanh:

“3. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này hoặc trường hợp người sử dụng đất đề xuất gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo nhu cầu đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai 2024 **chỉ cho phép “người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng”.** Quy định này **không hợp tình, hợp lý và chưa tính đến** trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu hợp tác kinh doanh với đối tác hoặc **mở rộng sản xuất kinh doanh** nên có nhu cầu **“gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất”**.

(2) Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy trong nhiều trường hợp xử lý các dự án bất động sản là tài sản thế chấp xử lý nợ xấu tồn đọng kéo dài tại VAMC thông qua đấu giá tài sản thì việc **“xác định giá khởi điểm đấu giá”** với **“thời hạn sử dụng đất”** còn lại không nhiều dẫn đến **“giá khởi điểm đấu giá”** bị thấp,

vừa gây thiệt hại cho nguồn thu ngân sách nhà nước, vừa “*thiệt thời*” cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

Ví dụ: Dự án The One Sài Gòn được giao đất năm 2008, được VAMC thu giữ và đưa ra đấu giá vào năm 2019 với giá khởi điểm chỉ có 6.111 tỷ đồng, trong đó có một nguyên nhân là “*thời hạn sử dụng đất*” còn lại chỉ có 39 năm (bị trừ mất 11 năm), mà nếu “*thời hạn sử dụng đất*” của Dự án này được tính đủ 50 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định xử lý thì giá khởi điểm đấu giá chắc chắn sẽ cao hơn rất nhiều và nhà đầu tư trúng đấu giá cũng sẽ thuận lợi trong việc tiếp tục bỏ vốn đầu tư kinh doanh./.

