Chuyên đề

SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI
NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA ?

Đất đai là đối tượng sử dụng của rất nhiều mối quan hệ, do đó Luật Đất đai động chạm đến rất nhiều lĩnh vực, nhiều luật chuyên ngành. Mỗi bộ luật lại do một cơ quan khác nhau chủ trì soạn thảo. Do vậy, khó có thể tránh khỏi những bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo.

Năm nay là năm thứ 10 Luật Đất đai 2013 có hiệu lực. Trong 10 năm này, Luật Đất đai đã thực sự đi vào đời sống, thực hiện được sứ mệnh của mình. Tuy nhiên, chúng ta đang bước sang giai đoạn mới, đã có những quy định không còn phù hợp. Muốn tạo ra một sung lực mới thì phải đặt vấn đề sửa luật, tháo gỡ khó khăn.

Trước tình hình đó, dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đã được đưa vào Chương trình từ Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XIV (tháng 5/2019) nhưng do đây là bộ luật gốc, có nhiều tác động đến các luật khác và ảnh hưởng tới mọi mặt của đời sống xã hội, cho nên đến thời điểm hiện tại, Quốc hội vẫn chưa thể thông qua Luật Đất đai sửa đổi.

Với chức năng là cơ quan ngôn luận về chuyên ngành Kiến trúc - Quy hoạch - Phát triển đô thị và Nông thôn, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam số này thực hiện chuyên đề "Sửa đổi Luật Đất đai - Những vấn đề đặt ra?"

Với những ý kiến đóng góp sửa đổi Luật Đất đai của các chuyên gia, luật sư, doanh nghiệp…, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam mong muốn chỉ ra những nút thắt tháo gỡ khó khăn, vướng mắc không chỉ nhằm phát triển thị trường nhà ở và bất động sản đúng hướng, hiệu quả mà còn liên quan trực tiếp đến kết quả các thành tố đã, đang và sẽ hình thành từ công tác kiến trúc quy hoạch và xây dựng hiện nay.

Trân trọng giới thiệu cùng bạn đọc!

CẦN SỬA ĐỔI ĐỒNG BỘ GIỮA CÁC LUẬT

Ông Nguyễn Văn Khôi - Phó Chủ tịch Thường trực Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

Đất đai là yếu tố quan trọng đóng vai trò chi phối các hoạt động của thị trường bất động sản. Do đó, chúng ta cần hoàn chỉnh khung pháp lý để quản lý phát triển bất động sản đa công năng. Phải sửa đổi đồng bộ giữa các luật như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản nói riêng và các luật chuyên ngành nói chung. Cùng với đó là các cơ chế, chính sách nhằm cân bằng, ổn định nền kinh tế vĩ mô, tạo điều kiện cho doanh nghiệp phát triển an toàn, bền vững, thu hút đầu tư và nâng cao chất lượng kinh doanh bất động sản, góp phần vào việc phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Bất động sản du lịch cũng cần được xem xét để tạo điều kiện phát triển, góp phần đưa du lịch trở thành ngành mũi nhọn cho nền kinh tế. Phát triển bất động sản công nghiệp và nhà ở công nhân góp phần thực hiện công nghiệp hóa; Mở ra hướng mới bất động sản nông nghiệp, lâm nghiệp sinh thái và làm sao phát triển được nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ... đúng chủ trương của Đảng và Chính phủ được thể hiện trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm (2021-2030) của Đại hội XIII của Đảng và chương trình Phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2045.

Việc sửa đổi Luật Đất đai lần này mong rằng sẽ tránh được những nội dung chồng chéo, thiếu thống nhất khi sửa đổi các luật, các cơ chế, chính sách. Đồng thời, các địa phương cần hiểu và vận dụng các luật tối đa, nhất quán, tránh mỗi địa phương giải quyết khác nhau. Mục đích là phát triển mạnh chương trình nhà ở và thị trường bất động sản đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và cuộc sống.

Một số vấn đề cần được xem xét, sửa đổi, bổ sung trong Luật Đất đai:

Vấn đề cần được điều chỉnh nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, khai thác, sử dụng tài nguyên, tài sản đất đai bền vững lâu dài.

Sửa đổi bổ sung những quy định còn tồn tại, những bất cập, hạn chế; Cần cụ thể sửa khoản, điều nào trong luật theo các nhóm như: Quy hoạch chung đất đai và quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đai cần bổ sung định danh cho đất resort, villa, condotel, shophouse, homestay…

Xác định đất để phát triển nhà ở xã hội (quy mô, vị trí) và hoàn thiện cơ chế nhà ở công nhân; Quy định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất để phù hợp với Luật Nhà ở có hai hình thức: Đấu giá quyền sử dụng đất theo

Các luật cần được sửa đổi đúng chủ trương của Đảng và Chính phủ được thể hiện trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm (2021-2030) của Đại hội XIII của Đảng và chương trình Phát triển nhà ở

Luật Đất đai và đấu thầu dự án. Luật Đầu tư cũng cần sửa Điều này theo Luật Nhà ở; Quy định rõ trường hợp nào trả tiền thuế hàng năm hay một lần và trường hợp nào được thay đổi hình thức trả tiền.

Trong vấn đề chuyển nhượng dự án: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (coi là chuyển nhượng một phần dự án) cần làm rõ bên chuyển nhượng và điều kiện bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các chủ dự án thực hiện chuyển nhượng theo đúng quy định và thuận tiện; Thu hồi đất theo quy hoạch, dự án đầu tư công khai và giải phóng mặt bằng (vốn, phương pháp đối thoại, chế tài nhằm rút ngắn thời gian) khu vực dự án; Vấn đề xác định giá theo giá thị trường.

Một số vấn đề cần được xem xét, sửa đổi, bổ sung trong Luật Nhà ở:

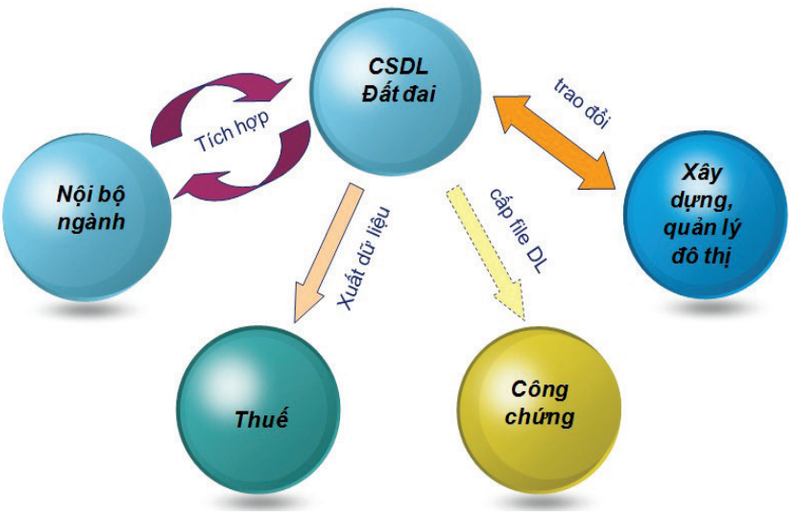
Đặt vấn đề góp ý sửa đổi quy hoạch chung đất đai phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, cụ thể là chương trình, kế hoạch, quy hoạch phát triển nhà ở, bất động sản; Hạn chế tối đa việc đan xen, phụ thuộc, chi phối bởi nhiều luật; Cần bổ sung các quy định đối với các loại hình resort và villa, condotel, homestay, shophouse; Quy mô, vị trí, quỹ đất, cơ chế chính sách cho dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân cho khu, cụm công nghiệp; Nhà ở chung cư cần quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư cụ thể như 50 năm, 70 năm theo thiết kế được duyệt và một số cơ chế để tạo điều kiện cho thu hồi, cải tạo nhà chung cư cũ; Vấn đề tổ chức, cá nhân người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở, nhưng cần giải quyết vấn đề giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thế nào?

Một số vấn đề cần được xem xét, sửa đổi, bổ sung trong Luật Kinh doanh Bất động sản:

Cần hoàn thiện chính sách về kinh doanh bất động sản theo hướng đảm bảo nguyên tắc thị trường, tránh phát sinh thủ tục, chi phí giao dịch bất động sản. Tránh khâu thủ tục trung gian, ảnh hưởng quyền tự chủ của doanh nghiệp, quyền sở hữu của người dân được pháp luật bảo hộ.

Ngoài ra, một vấn đề các doanh nghiệp đang cần tháo gỡ lúc này là cải cách thủ tục hành chính. Cải cách thủ tục hành chính liên thông, giảm khâu thủ tục trung gian, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ trong hoạt động đầu tư như phân cấp thông qua quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, cơ chế thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Rà soát thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản nhưng bị tạm dừng để đề xuất sửa đổi luật hoặc trình Chính phủ, Quốc hội cho thí điểm rút kinh nghiệm trước khi sửa đổi luật./.



Cần đẩy nhanh hơn nữa công tác xây dựng cơ sở đất đai, số hoá số liệu đất đai

10 VẤN ĐỀ NỔI CỘM LIÊN QUAN ĐẾN SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI

TS Cấn Văn Lực - Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính - tiền tệ quốc gia, Kinh tế trưởng BIDV

Thứ nhất, Luật Đất đai sửa đổi cần tiến hành song song với Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu,… Đồng thời, chúng ta phải sửa đổi những nghị định cũ như Nghị Định 43/2014, Nghị định 44/2014, Nghị định 47/2014, Nghị định 01/2017, Nghị định 48/2020…

Thứ hai, vấn đề cho người nước ngoài sở hữu và giao dịch quyền sử dụng đất sẽ như thế nào? Cho phép hay không? Cho phép rồi thì quy định như thế nào? Hiện nay Luật Kinh doanh Bất động sản đã cho phép điều này, trong khi Luật Nhà ở thì không.

Thứ ba, vấn đề cho phép tổ chức tín dụng trong nước và nước ngoài thế chấp quyền sử dụng đất.

Thứ tư, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cần bổ sung khái niệm về chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong đó, chuyển đổi này phải phù hợp với quy hoạch nếu không sẽ bị "phá vỡ".

Thứ năm, cơ chế chuyển dịch đất đai, hiện nay vẫn thiếu và chưa có khuyến khích chuyển dịch đất đai tự nguyện, đa số vẫn còn thiên hướng về cưỡng ép, chưa tự nguyện. Ví dụ như Nghị định 42/2021 còn bó hẹp về tính tự nguyện.

Thứ sáu, vấn đề bồi thường và hỗ trợ khi thu hồi đất, hỗ trợ tái định cư hiện nay còn khó thực hiện do phương án tính giá đất, mức giá 5 năm mới thay đổi 1 lần. Trong khi thực tế, nền kinh tế xã hội thay đổi rất nhanh trong 5 năm. Do đó cần đẩy nhanh chu kỳ thay đổi giá đất, bên cạnh đó là do hệ số thấp, tôi cho rằng giá đền bù cần thay đổi. Vấn đề thu hồi đất do quy định, thực tế là cơ chế thu hồi chưa thỏa đáng do đó cơ chế cần thoả đáng hơn.

Hiện tại có 2 phương án: Giữ nguyên hoặc sửa đổi Điều 64 Luật Đất đai.

*Thứ bảy, l*iên quan đến hệ thống tài chính đất đai, cần xem lại thẩm quyền ban hành khung giá đất, bảng giá đất. Hiện nay chính quyền địa phương đang thực hiện thủ tục này. Tôi đề xuất nên thuê cơ quan định giá đất độc lập.

Về phương pháp định giá đất: Mỗi địa phương đang áp dụng một phương pháp. Tôi đề xuất chỉ nên có 2 phương pháp: So sánh trực tiếp hoặc hệ số điều chỉnh phù hợp, tần suất nhanh hơn.

Về đấu giá quyền sử dụng đất: Cần có chương trình hội thảo riêng với nhiều vấn đề cần thay đổi: Yêu cầu về năng lực tài chính của doanh nghiệp; Tiền đặt cọc 20% còn thấp cần thay là 20% giá trúng thầu; Nếu bỏ cọc cần chế tài quyết liệt hơn; Phương pháp định giá đất, quy trình đấu giá ra sao bởi quy trình có rồi nhưng mỗi địa phương lại áp dụng một quy trình với thời gian khác nhau.

Thứ tám, về chế độ sử dụng đất, hiện chưa có quy định về chế độ sử dụng đất công và đất công cộng, hay các quy định rõ ràng về đất ngoại giao, đất tôn giáo tín ngưỡng. Đối với đất nông nghiệp, cũng cần xem lại quy định hạn mức và quyền sử dụng đất nông nghiệp còn phù hợp hay không?

Thứ chín, một số vấn đề liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất.

Thứ mười, liên quan đến quyền chuyển nhượng sử dụng đất gắn với tài sản đất. Để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khi mất thời gian 1 năm, 2 năm hay 3 năm, doanh nghiệp cũng mất nhiều thời gian để có thể vào sổ địa chính...

Cuối cùng, tôi cho rằng, các bộ luật cần phải nêu rõ trách nhiệm xây dựng cơ sở đất đai, số hoá số liệu đất đai./.

MUỐN SỬA ĐỒNG BỘ 3 LUẬT CÙNG LÚC NÊN CHÚ TRỌNG VẤN ĐỀ GÌ?

Ông Vũ Tiến Lộc - Ủy viên Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam

Việc sửa đổi luật cần phải theo hai hướng: Tập trung xử lý chồng chéo, triệt tiêu các đường mờ, làm rõ các đường sáng, thúc đẩy các sản phẩm bất động sản mới. Trong thực thi pháp luật phải đảm bảo linh hoạt, lan tỏa các mô hình điều hành chính sách tốt ở các địa phương.

Bên cạnh 3 luật: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở thì còn có nhiều luật liên quan và phải hướng tới sửa một cách đồng bộ. Bởi lẽ khi 3 luật này đã thay đổi, chắc chắn sẽ có những xung đột với hệ thống pháp luật hiện hành.

Phải sửa đổi căn bản và triệt để nhưng trong bối cảnh hiện nay khó có thể làm được, do đó việc sửa đổi chỉ có thể theo từng bước.

Cần sửa đổi triệt tiêu xung đột, đảm bảo nhất quán trong các luật nhưng trong trường hợp chưa làm được thì cần phát huy vai trò của Quốc hội về giải thích pháp luật. Ủy ban Quốc hội ban hành hướng dẫn đơn giản để toàn dân hiểu được. Chính phủ cũng cần ban hành văn bản hướng dẫn thực thi các luật để tránh mỗi nơi hiểu một kiểu khác nhau. Từ đó trong quá trình thực thi dần sửa đổi luật.

Bất động sản liên quan đến rất nhiều bộ, ngành, nhiều địa phương, do đó, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam có thể đứng ra liệt kê và phân tích những đánh giá, kiến nghị để đề xuất các cơ quan, Chính phủ.

Thứ nhất, kiến nghị sửa đổi bổ sung các luật liên quan.

Thứ hai, Hiệp hội hướng dẫn hoặc đề nghị cơ quan Nhà nước hướng dẫn từng điều khoản một. Trên cơ sở thực tiễn, Hiệp hội có thể dựa trên việc thực hiện tốt hệ thống pháp luật ở các địa phương ít vướng mắc đưa vào quyển Guidebook để hướng dẫn cho toàn bộ cộng đồng bất động sản về việc thực hiện chính sách, các thủ tục kinh doanh bất động sản. Có thể lấy từ kinh nghiệm của Quảng Ninh hoặc các tỉnh đã xử lý thành công để tổng kết lại. Điều này sẽ giúp tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc cho cộng đồng kinh doanh bất động sản ở nước ta.

Hiện nay, pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản ở Việt Nam còn nhiều điểm chưa rõ ràng và nhiều rủi ro, Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam sẵn sàng phối hợp với Hiệp hội Bất động sản Việt Nam để xây dựng cẩm nang hướng dẫn doanh nghiệp phòng ngừa, quản lý rủi ro, xử lý những tranh chấp bất động sản, nâng cao vai trò doanh nghiệp trong các vấn đề pháp lý liên quan đến phát triển kinh doanh bất động sản./.

Cần có sự linh hoạt trong việc xác định quỹ đất dành cho nhà ở xã hội

Bất động sản du lịch nhiều tiền năng nhưng chưa được định danh rõ ràng

NHỮNG BẤT CẬP GIỮA CÁC LUẬT HIỆN NAY?

PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến - Phó Chủ tịch Hội đồng trường ĐH Luật Hà Nội

Đất đai là đối tượng sử dụng của rất nhiều mối quan hệ, do đó Luật Đất đai động chạm đến rất nhiều lĩnh vực, luật chuyên ngành. Luật Đất đai do Bộ Tài nguyên & Môi trường chủ trì soạn thảo; Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản lại do Bộ Xây dựng chủ trì. Do vậy, khó có thể tránh khỏi những bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo.

Những bất cập của Luật Đất đai 2013 chứng tỏ rằng thực tiễn phát triển chứ không dừng lại. Sau 10 năm, có những quy định không còn phù hợp. Luật Đất đai 2013 đã hoàn thành sứ mạng lịch sử của mình. Hiện nay chúng ta đang bước sang một giai đoạn mới. Muốn tạo ra một sung lực mới thì phải đặt vấn đề sửa luật, tháo gỡ khó khăn. Theo tôi, có một số bất cập nổi cộm cần giải quyết như sau:

Thứ nhất là bất cập giữa Luật Đất đai và Luật Quy hoạch

Hiện nay, việc phân định mục đích sử dụng đất giữa Luật Đất đai và Luật Quy hoạch chưa thống nhất. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, Luật Đất đai chia đất đai làm 3 nhóm: Nhóm đất nông nghiệp, Nhóm đất phi nông nghiệp, Nhóm đất chưa sử dụng. Trong từng nhóm có sự phân loại tiếp.

Luật Quy hoạch lại chia khác với Luật Đất đai: Luật Đất đai quy định kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp Quốc gia, cấp Tỉnh, cấp Huyện là 10 năm, nhưng Luật Quy hoạch lại quy định kỳ quy hoạch có thể là 5 năm, 10 năm, 20 năm. Vậy vấn đề này cần khớp nối những vấn đề gì?

Thứ hai là bất cập giữa Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản:

Thời gian qua chúng ta thấy rõ sản phẩm bất động sản du lịch chưa có định danh rõ ràng. Tại thời điểm ban hành Luật Đất đai 2014, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, bất động sản du lịch chưa phát triển. Đến năm 2016, khi bất động sản du lịch phát triển thì các địa phương lúng túng. Do đó, nhiều địa phương đã thực hiện việc "đánh tráo khái niệm" thành "đất ở không hình thành đơn vị ở".

Vì vậy, lần sửa đổi luật sắp tới, trong Luật Kinh doanh Bất động sản cần định danh được bất động sản du lịch với các tiêu chí rõ ràng, đồng thời cần phải sửa và bổ sung thêm các quy hoạch để đón nhận những sản phẩm mới trong tương lai. Ví như đến năm 2020-2030, khi Việt Nam bước sang thời kỳ dân số già, sự thay đổi quan niệm, mức độ sống hình thành nhu cầu về dưỡng lão. Như vậy sẽ mở ra một phân khúc mới, vậy thì lúc này các nhà làm luật cần phải tính đến.

Trong giao dịch về nhà đất cũng còn nhiều bất cập: Khi bán nhà cần chuyển nhượng sử dụng đất nhưng hợp đồng giao dịch đang có bất cập. Luật Kinh doanh Bất động sản quy định: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Trong khi đó, việc chưa quy định cụ thể về thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng của Luật Đất đai năm 2013 sẽ gây khó khăn cho việc xác định hiệu lực của hợp đồng đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, gây cản trở đến quá trình xây dựng nhà đất.
Ngoài ra, hiện nay, người dân cũng chưa được tham gia vào việc xây dựng giá đất. Tư duy này cần thay đổi, thực hiện khảo sát xem bao nhiêu % người dân đồng thuận hay không đồng thuận với giá đất… Cần tạo cơ chế cho người dân tham gia với sự dân chủ và đồng thuận hơn.

Khi giải phóng mặt bằng, phải để người dân tham gia ngay từ đầu quy trình xây dựng phương án đền bù hay bồi thường. Nếu phương án giải phóng mặt bằng lại để cho tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng xây dựng xong dự thảo mới lấy ý kiến của người dân thì đó là đang làm ngược. Luật Đất đai mới chỉ dừng lại ở việc ghi nhận ý kiến đồng ý phương án bồi thường của người dân, còn những ai phản đối thì tổ chức đối thoại.

Một câu hỏi đặt ra là: Định vị quy hoạch sử dụng đất nằm ở đâu trong quy hoạch chung của đô thị? Việc triển khai lập quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị có mâu thuẫn, trùng lặp, gây khó khăn trong quá trình thực hiện? Mục đích sử dụng đất ở một số vị trí không thống nhất với nhau, dẫn đến trường hợp người sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất nhưng không được cấp phép xây dựng do không phù hợp với quy hoạch đô thị.

Do vậy, trong việc thực thi luật, nên đặt ra nguyên tắc, các quan hệ xã hội liên quan đến sử dụng đất thì nên dẫn chiếu theo Luật Đất đai, tránh việc khi xuất hiện một luật mới thì lại xa rời Luật Đất đai.

Thứ ba là bất cập giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở

Vấn đề thuê đất, nhà xây dựng hết 50 năm sẽ phải xử lý ra sao? Đặc biệt là những người mua nhà chung cư họ chỉ có hạn sử dụng 50 năm thì họ phải mua lại hay "xóa đi, làm lại"? Đây là điều Luật Nhà ở còn bỏ ngỏ và chắc chắn 50 năm sau sẽ có những tranh chấp pháp lý xảy ra. Do vậy đây cũng là vấn đề cần giải quyết./.

Cần phải sử dụng nhiều hơn các công cụ thị trường

KHÔNG THỂ SỬ DỤNG CÔNG CỤ HÀNH CHÍNH ĐỂ QUY ĐỊNH KHUNG GIÁ ĐẤT ĐAI

PGS.TS Hoàng Văn Cường - Đại biểu Quốc hội, Uỷ viên Uỷ ban Tài chính ngân sách Quốc hội

Liên quan đến góp ý cho 3 luật, chúng ta cần thống nhất quan điểm sửa như thế nào? Tôi có 2 quan điểm như sau: Thứ nhất, từ trước đến nay, nhiều quy định của luật pháp đang can thiệp quá sâu vào các chủ thể kinh doanh, phân phối thị trường nên các luật hiện nay, để điều tiết thị trường cần phải sử dụng nhiều hơn công cụ thị trường, giảm công cụ hành chính; Thứ hai, học hỏi kinh nghiệm từ thế giới. Những gì thế giới làm được mà chúng ta chưa làm được thì chúng ta tiếp cận dần, không nên quay lưng lại với xu thế chung.

Về Luật Đất đai: Tất cả những vấn đề nổi cộm hiện nay đều xoay quanh vấn đề tài chính đất đai. Có 2 vấn đề là về giá và thuế:

Về giá, câu hỏi đặt ra là giá hiện nay có đúng thực tế hay không, đã đúng giá thị trường hay chưa? Giá phải làm sao khiến cả bên mua và bên bán đều phải thoả mãn? Nhưng giá lại đang sử dụng công cụ hành chính để quy định như khung giá, bảng giá, một khi còn khung bảng giá Nhà nước ấn định thì không bao giờ thay đổi được.

Về thuế, chúng ta không thể nghĩ thuế là cái để thu tiền về cho nhà nước mà thuế là công cụ để điều tiết hành vi của người dân, chúng ta phải sử dụng thuế để hạn chế đầu cơ, phân lô bán nền; nhưng hiện chúng ta có chưa có công cụ rõ ràng về thuế nên mới phải dùng biện pháp hành chính để cấm nhiều hoạt động.

Về Luật Kinh doanh Bất động sản, chúng ta đã có nhiều thứ quy định. Luật càng cụ thể thì càng khó khăn. Luật pháp là tăng quyền cho người thực thi, người thực thi phải sử dụng các công cụ luật vào trong thực tiễn để đạt được mục tiêu quản lý. Chúng ta cũng phải có sự đồng bộ trong luật pháp.

Về Luật Nhà ở, hiện quy định chủ đầu tư phát triển nhà ở thương mại phải dành 20% cho nhà ở xã hội là vô cùng bất cập, không khác gì "bia kèm lạc". Quy định này xuất phát từ mong muốn sự công bằng trong cuộc sống, để người nghèo cũng sống như người giàu, nhưng thị trường không cho phép như thế./.

Không chỉ Luật Đất đai mà phải sửa đồng bộ các luật liên quan

NHỮNG VẤN ĐỀ BẤT CẬP TỪ GÓC ĐỘ TÀI CHÍNH

TS Vũ Đình Ánh - Chuyên gia kinh tế

Điều đầu tiên, tôi mong muốn các cơ quan liên quan không chỉ dừng lại ở việc sửa đổi 3 luật, Luật Đất đai - Luật Nhà ở - Luật Kinh doanh Bất động sản, mà cần sửa hết tất cả các luật liên quan cho đầy đủ, đồng bộ.

Về Luật Đất đai, riêng vấn đề về tài chính đất đai có rất nhiều vấn đề phải sửa vì nó liên quan đến sử dụng đất như Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Liên quan đến giá đất, không chỉ cần sửa Luật Đất đai mà còn phải sửa cả luật về quản lý giá, về vai trò, trách nhiệm của công ty định giá. Trên thế giới, định giá là việc của công ty, còn việc sử dụng như thế nào thì không phải là việc của công ty, lỗi của họ chỉ định giá không chuẩn xác.

Luật Đấu giá tài sản 2016 cũng phải sửa, đặc biệt từ sau vụ việc liên quan đến việc đấu giá Thủ Thiêm vừa qua chúng ta càng thấy rõ phải sửa đổi.

Vấn đề đấu thầu dự án sử dụng đất hiện không nằm trong Luật Đất đai nên Luật Đấu thầu cũng cần phải sửa. Vì vậy, cần phải xâu chuỗi tất cả vấn đề, các luật liên quan để phải sửa đổi.

Một vấn đề quan trọng nữa liên quan đến thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản. Vấn đề này liên quan đến quy định về phát triển, quản lý thị trường tài chính. Phải làm thế nào để trái phiếu doanh nghiệp giảm thiểu rủi ro bởi đây là một kênh huy động vốn quan trọng. Các doanh nghiệp bất động sản thì luôn luôn cần vốn, nên cần phát triển hơn nữa những kênh huy động vốn mà vẫn đảm bảo an toàn cho nhà đầu tư, không nên thu hẹp.

Cần phải sửa cả Luật Các tổ chức tín dụng 2010, quy định về tài sản thế chấp bởi hiện nay 70% tài sản đảm bảo trong ngân hàng là bất động sản, không thể đẩy rủi ro cho các ngân hàng. Làm sao để các ngân hàng họ không phải nghe thấy doanh nghiệp bất động sản là họ sợ.

Mới đây câu chuyện đánh thuế tài sản đang là chủ đề nóng của dư luận, tuy nhiên đến nay khái niệm thế nào là tài sản vẫn còn khá mơ hồ nên cần sửa Luật Dân sự 2015.

Như vậy, một số điểm mấu chốt theo tôi cần sửa đổi như sau:

Thứ nhất là phải sửa lại toàn bộ quan điểm của chúng ta về định giá bất động sản, cái gọi là giá thị trường hiện nay đang chưa phù hợp. Ai là người định giá? Ai là người chịu trách nhiệm? Giá đó để làm gì?

Thứ hai là tính pháp lý về các khoản thu ngân sách đất đai hiện nay cũng cần phải sửa.

Thứ ba là cần xem xét mối quan hệ giữa thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp của bất động sản hiện nay. Thị trường sơ cấp về bất động sản đang là cái bẫy, khiến cho không ít cá nhân và doanh nghiệp liên quan vi phạm pháp luật. Điều quan trọng là phải sửa đổi để thị trường sơ cấp quay về đúng nguyên tắc thị trường và giảm tới mức thấp nhất thiệt hại cho đội ngũ cán bộ./.

Sửa luật phải giải quyết được vấn đề nguyên tắc

SỬA LUẬT - QUAN TRỌNG PHẢI TẠO RA THỊ TRƯỜNG BỀN VỮNG

Luật sư Trương Thanh Đức - Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam

Phải nói rằng, không giải quyết được vấn đề nguyên tắc thì chúng ta sửa luật bao nhiêu lần thì cũng không hiệu quả. Nguyên tắc đầu tiên tôi muốn nói đến là giá, so với thu nhập thì giá bất động sản của Việt Nam đang quá cao. Nguyên nhân là do nhu cầu cao, chênh lệch cung cầu lớn, khan hiếm sản phẩm và đó cũng là hệ lụy của việc vướng mắc pháp luật.

Nếu cầu cao, các nhà phát triển bất động sản cần phải cân bằng. Cách tốt nhất là cho phép chuyển đổi đất khác thành đất ở để khơi thông thị trường. Nếu chúng ta chặn đứng, các bộ luật không đi trước mà chỉ sửa lẻ tẻ sẽ không giải quyết được các bất cập. Thực tế có những dự án 10 năm vẫn bế tắc vì vướng luật không thể giải quyết.

Về nhu cầu, cách đây vài năm chỉ tăng vài %, nhưng gần đây nhu cầu bất động sản tăng vài chục % trong khi nguồn cung không tăng lên quá nhanh.

Tôi cho rằng, thị trường bao giờ cũng phải dư thừa còn nếu cứ tăng giá, thiếu nguồn cung thì không phải kinh tế thị trường. Cung thiếu thì quy luật sẽ tăng giá, gây khó khăn, làm gia tăng cơ chế xin cho.

Những bất cập trong Luật Đất đai hiện nay chúng ta phải xử lý bằng quan điểm, nguyên lý, nguyên tắc chứ không phải bằng kỹ thuật, con chữ.

Rất nhiều bộ luật đã sửa nhưng dù sửa thông thoáng hay chặt chẽ hay không cũng không quan trọng mà phải tạo ra được thị trường bền vững thay vì méo mó như hiện nay./.

MỘT BỘ LUẬT TỐT LÀ MỘT BỘ LUẬT ĐƯỢC NHÂN DÂN VÀ DOANH NGHIỆP ĐÓN NHẬN

PGS.TS Doãn Hồng Nhung – Giảng viên Cao cấp Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Một bộ luật tốt là một bộ luật được nhân dân và doanh nghiệp đón nhận, vì vậy ai cũng mong chờ những bất cập của các luật liên quan đến nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản hiện nay được tháo gỡ.

Tôi có 12 ý kiến cần phải sửa đổi và hi vọng những ý kiến tôi đề xuất sẽ góp tiếng nói nhỏ bé trong việc sửa đổi Luật Đất đai, giúp cho các doanh nghiệp và người dân thấy được Luật Đất đai sẽ trở thành luật nền tảng, khơi thông dòng chảy vốn và các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, trở thành nguồn luật cơ bản cho sự phát triển đất nước trong tương lai.

Thứ nhất, bổ sung các quy định về pháp luật tiếp cận đất đai và sử dụng đất. Nhà nước cần tạo điều kiện giúp các doanh nghiệp tiếp cận đất đai một cách dễ dàng.

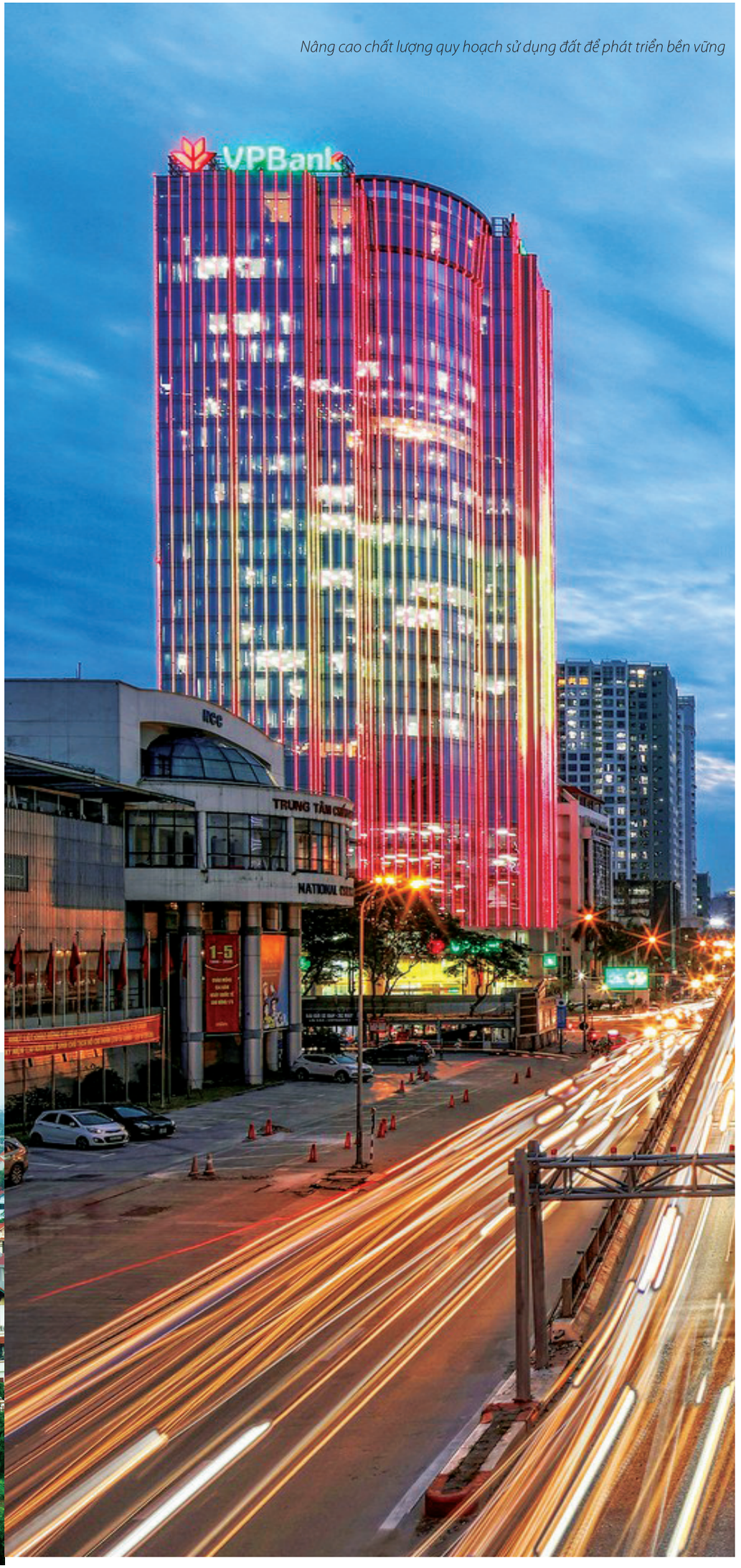
Thứ hai, minh bạch thông tin đất đai sẽ góp phần gia tăng kiểm soát quyền lực Nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Thứ ba, các loại đất đầu tư kinh doanh bất động sản rất cần, bổ sung thêm chủng loại và đa dạng hóa sản phẩm cung ứng cho thị trường tiềm năng như: Chung cư mini, căn hộ văn phòng, căn hộ du lịch, nhà phố thương mại, nhà phố du lịch, nhà ở cộng đồng, du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, nhà vườn thông minh, rừng sản xuất, rừng trồng nhân giống động vật và thực vật...

Thứ tư, quy hoạch sử dụng đất cần bảo tồn các giá trị truyền thống văn hóa, cảnh quan, di tích lịch sử của đất nước. Quy hoạch sử dụng đất phải phù hợp với không gian và phải có quy hoạch vùng xử lý chất thải lỏng, thải khí, thải rắn và chất thải nguy hại do khu công nghiệp gây ra...

Thứ năm, quy hoạch sử dụng đất cần phải bảo đảm yếu tố kinh tế, quốc phòng - an ninh.

Minh bạch thông tin đất đai sẽ góp phần gia tăng kiểm soát quyền lực Nhà nước trong lĩnh vực đất đai



Thứ sáu, Việt Nam hợp tác chặt chẽ với các nước láng giềng và các nước trong khu vực để giải quyết các vấn đề môi trường liên quốc gia.

Đối với các nước phát triển, các nước công nghiệp thì vấn đề quy hoạch đất đai đã được chú trọng và phát triển một cách có hệ thống, bài bản. Nhưng có thể thấy, vấn đề này đã và đang trở thành vấn đề mang tính toàn cầu và ngày càng được các nhà hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật quan tâm, chú ý nhiều hơn. Quy hoạch vùng và quy hoạch đất đai, quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp đang biến đổi từng ngày do sức ép tăng dân số và tăng trưởng kinh tế. Chúng ta cần tiếp cận tổng thể về kinh tế xã hội, môi trường, kiến trúc vùng đô thị trong đó coi trọng ba vấn đề: Bảo vệ môi trường, công bằng xã hội và kiến thiết không gian sống .

Thứ bảy, nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất để phát triển bền vững quy hoạch đất, đặc biệt là quy hoạch sử dụng đất rừng có khu công nghiệp cần phải lựa chọn để đảm bảo việc quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp không làm tổn hại, ảnh hưởng đến việc khai thác và sử dụng đất đai của người sử dụng đất xung quanh.

Thứ tám, phương pháp định giá và cách tính giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất còn khó khăn cho doanh nghiệp.

Thứ chín, quy định quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án thực sự không linh hoạt, khó khả thi trong thực tiễn kinh doanh.

Thứ mười, thị trường bất động sản cũng phải chịu ảnh hưởng từ rào cản tiềm ẩn rủi ro từ "tín dụng đen", vấn đề này cũng cần được kiểm soát.

Thứ mười một, khắc phục bất cập về áp dụng quy định về giá bồi thường và điều chỉnh về chi phí lãi vay trong quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết trên thị trường.

Thứ mười hai, quản lý chặt chẽ phân khúc nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài ở Việt Nam cần đặt ra trong hoạt động kinh doanh đặc thù có yếu tố nước ngoài./.

Ưu tiên xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

CÁC VẤN ĐỀ CỐT LÕI KHI SỬA LUẬT ĐẤT ĐAI

TS Tô Văn Trường - Chuyên gia độc lập về tài nguyên nước và môi trường

Luật Đất đai chưa được sửa đổi sẽ vẫn là nguyên nhân gây bất cập, vướng mắc, khó khăn. Nếu không sửa Luật Đất đai dựa trên cơ sở khoa học, hợp lòng dân thì sự căng thẳng xã hội sẽ còn tăng cao hơn nhiều. Vậy nên hãy đừng để Luật Đất đai sửa đổi trở thành con dao hai lưỡi. Nhiều cử tri, xuất phát từ thực tiễn, có chung nhận thức về quan điểm khi sửa Luật Đất đai như sau:

Thứ nhất, cần sớm công nhận tính đa sở hữu đối với đất đai, bao gồm sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. Trong đó, sở hữu tư nhân là nguồn lực quan trọng nhất, năng động nhất trong việc thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế. Riêng đất ở đã cấp và thu tiền sử dụng đất nên chuyển sang sở hữu tư nhân và ghi rõ trong sổ đỏ để người dân được thực hiện các quyền của chủ sở hữu chứ không phải chỉ được quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế lại vẫn thực hiện đủ các quyền chủ sở hữu kể cả chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp.

Thứ hai, cần tôn trọng nguyên tắc mọi công dân, tổ chức (doanh nghiệp) đều bình đẳng trước pháp luật. Nội dung Luật Đất đai sửa đổi phải phù hợp với quy luật, cơ chế vận hành của nền kinh tế thị trường, tạo khung pháp lý chi phối sự vận động của đất đai nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cả về kinh tế, xã hội và bảo vệ môi trường.

Thứ ba, việc xác định giá đất khi giải toả, đền bù cần quy định lại và làm rõ: Nếu Nhà nước trưng mua đất để xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, bệnh viện, trường học công lập thì phải có quy hoạch và đền bù theo giá Nhà nước quy định theo bảng giá đất được công bố hàng năm. Nếu thu hồi đất cho doanh nghiệp làm dự án, kể cả xây dựng các cơ sở sự nghiệp tư và trụ sở cơ quan nhà nước thì ngoài việc phải phù hợp quy hoạch và cấp phép của cấp có thẩm quyền, phải bồi thường theo giá thị trường và thoả thuận với dân. Việc đền bù do chủ đầu tư trực tiếp làm, tuyệt đối chính quyền không được làm rồi giao lại mặt bằng cho chủ đầu tư như từ trước đến nay gây ra bao hệ luỵ tai hại.

Hay nói rõ hơn, thu hồi đất cần làm rõ mục đích, điều kiện thu hồi đất và thẩm quyền thu hồi đất, vì hiện nay có không ít trường hợp bị lạm dụng. Chỉ nên thu hồi đất vì mục đích quốc phòng (không phải kinh doanh của công ty quân đội) và phúc lợi công cộng (đường, kênh, cầu cống, công viên...). Bỏ giao đất cho khu kinh tế vì kinh doanh thì phải tính hết các chi phí theo giá thị trường.

Thứ tư, cần xử lý cứng rắn và kiên quyết với mọi trường hợp lấn chiếm đất công, kể cả ở vùng sâu vùng xa, rồi hợp thức hoá thành đất tư nhân. Luật Đất đai 2003 đã cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp bất hợp pháp trước 1993 mà không có tranh chấp, khiếu nại, như vậy nhà nước đã chấp nhận hợp thức hoá cho tất cả các trường hợp chiếm đất bất hợp pháp trong quá khứ, không lý gì lại tiếp tục việc đó nhiều lần sau nữa.

Thứ năm, giao đất cho hộ là theo Nghị quyết X của Bộ Chính trị. Xác định hộ là đơn vị kinh tế để giao đất tập thể quản lý (hợp tác xã) về cho hộ thành viên mà không làm ảnh hưởng đến quan điểm XHCN về công hữu. Nay các giao dịch phát sinh rất nhiều, nhưng hộ không được xác định rõ bằng luật pháp. Hiện nay, ngành quản lý đất đai có cho chuyển giấy quyền sử dụng đất giao cho hộ thành cá nhân nếu được các thành viên trong sổ hộ khẩu đồng ý. Tốt nhất, luật nên đổi thành giao đất cho cá nhân, tài sản trị giá trên mức nào đó thì cả vợ chồng đồng đứng tên giống như các tài sản khác (nhà, xe...).

Thứ sáu, người dân và doanh nghiệp có toàn quyền định đoạt trong các giao dịch dân sự về ruộng đất thuộc quyền

sở hữu của mình. Những xung đột lợi ích trong quan hệ ruộng đất đã và đang diễn ra ngày càng gay gắt, trên quy mô lớn, chủ yếu là do không thừa nhận chế độ đa sở hữu ruộng đất, trong đó có quyền sở hữu tư nhân về đất đai. Trước mắt, điều có thể làm ngay để khắc phục một phần những xung đột lợi ích trong quan hệ ruộng đất, là xóa bỏ quy định của Luật Đất đai hiện hành cho phép các cấp chính quyền thu hồi và đền bù giá trị quyền sử dụng đất của người dân theo khung giá do chính quyền cấp tỉnh, TP quy định theo thời kì 5 năm/1 lần. Thay vào đó là sự thừa nhận quyền sử dụng đất hiện hành của công dân và doanh nghiệp là quyền tài sản, là hàng hóa được trao đổi theo nguyên tắc thuận mua, vừa bán, như tất cả các tài sản khác.

Thứ bảy, nếu nghiên cứu sâu về Luật Đất đai, theo tôi nghĩ, không nên tiếp tục sử dụng khái niệm "thu hồi đất". Phải bỏ ngay điều 62 của Luật Đất đai hiện hành. Không cần quy định quyền sử dụng đất nếu thừa nhận quyền sở hữu đất của người dân. Nếu không dùng khái niệm quyền sở hữu thì nội dung quan hệ giao dịch phải được tự do như có quyền sở hữu. Nạn tham nhũng cũng từ cái quyền rất thiêng liêng nhưng rất mơ hồ hiện nay.

Cuối cùng, trong chương trình chuyển đổi số quốc gia, khó nhất là cơ sở dữ liệu số hoá về đất đai đến nay hầu như chưa địa phương nào làm được. Vì vậy cần ưu tiên xây dựng cơ sở dữ liệu này và công khai cùng quy hoạch đất. Điều này vừa giúp bảo vệ quyền lợi của người dân vừa hỗ trợ tốt cho dịch vụ hành chính công về đất đai.

Luật Đất đai, hay nói cụ thể hơn là quan điểm về sở hữu trong Luật Đất đai, đang là điểm nghẽn trong phát triển, thậm chí là hiểm họa đối với trật tự an toàn xã hội và an ninh chính trị. Sửa Luật Đất đai là vấn đề phức tạp, chắc chắn đụng chạm đến quyền lợi của nhiều tổ chức, cá nhân và nguồn thu ngân sách, nhưng sửa Luật là yêu cầu bức thiết của cuộc sống. Các cơ quan nhà nước cần ưu tiên thực hiện ngay trong nhiệm kỳ của Quốc hội khoá XV.

Vấn đề liên quan đến chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp mới được đưa vào điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020. Đây chỉ là phần nhỏ trong nội dung cần sửa của Luật Đất đai. Tất cả các Bộ/ngành liên quan phải rà soát, tổng kết, đánh giá Luật Đất đai ngay trong năm 2021 để làm cơ sở cho việc sửa các nội dung của Luật, để Luật thực sự hữu ích cho sự phát triển bền vững về kinh tế xã hội và môi trường./.

Phải sửa Luật Đất đai dựa trên cơ sở khoa học, hợp lòng dân

ĐÃ SỬA CÁC LUẬT THÌ CẦN SỬA ĐỒNG BỘ

Ông Nguyễn Mạnh Khởi - Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng

Liên quan đến Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, quan điểm của Bộ Xây dựng là cần trình lên Quốc hội song song với Luật Đất đai để những vấn đề mâu thuẫn, chồng chéo được sửa đổi cùng một lúc và đồng bộ. Có rất nhiều bức xúc về các luật liên quan đến bất động sản. Do vậy, khi luật không cập nhật kịp thời và chính xác sẽ gây khó khăn cho sự phát triển của thị trường.

Vì vậy, chúng tôi đặt ra một số vấn đề sau:

Thứ nhất, vấn đề sử dụng đất để thực hiện dự án.

Thứ hai, vấn đề kinh doanh quyền sử dụng đất trong các dự án bất động sản. Ví dụ, mọi chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thực sự cần phải có sổ đỏ không? Điều này cần được nghiên cứu và làm rõ.

Thứ ba, vấn đề nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đây là một đề rất lớn, vì vấn dề này liên quan đến giá nhà, giá đất. Cơ cấu giá đất trong 1m^2 chiếm bao nhiêu % nghĩa vụ tài chính? Nếu các doanh nghiệp có hàng nghìn m^2 đất thì sẽ nộp tiền nghĩa vụ như thế nào?

Thứ tư, vấn đề các thủ tục hành chính về đất đai. Các tổ chức kinh doanh đất đai và các tổ chức kinh doanh khác có giống nhau hay không? Rất cần làm rõ để tránh những thủ tục chồng chéo, vướng mắc khi doanh nghiệp thực hiện dự án.

Thứ năm, hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án. Chúng ta đang có nhiều hình thức, nhưng hình thức thực sự đúng là gì? Đây là vấn đề đang rất được tranh cãi và cần được thống nhất. Như cụm từ "đất ở" và "các loại đất khác". Quy định thế nào để phù hợp, đồng bộ, dễ dàng cho các doanh nghiệp rất cần được cụ thể hoá.

Thứ sáu, vấn đề nhà ở xã hội. Trong thời gian tới chúng tôi sẽ đặt lại tên gọi nhà ở xã hội gồm nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị và cho công nhân tại các khu công nghiệp. Chúng tôi cũng sẽ định hình lại quy định về vấn đề bố trí quỹ đất 20% cho nhà ở xã hội.

Thứ bảy, vấn đề sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Hiện nay, Việt kiều cũng có quyền sở hữu nhà ở như người Việt Nam nên vấn đề này không cần phải bàn thêm nữa, cái khó hiện nay là Luật Nhà ở thì quy định việc sở hữu cho người nước ngoài tại Việt Nam là 50 năm, trong khi đó Luật Đất đai chưa có quy định cụ thể về vấn đề này.

Thứ tám, vấn đề quản lý, bảo hành bảo trì chung cư cũng đang có nhiều kiến nghị. Cần thống nhất về vấn đề này.

Thứ chín, về luật kinh doanh bất động sản đang có 04 vấn đề bất cập gồm: Điều kiện kinh doanh bất động sản; Phân loại dự án kinh doanh bất động sản; Quyền kinh doanh dự án với quyền của người sử dụng đất; Quản lý kinh doanh dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

Thứ mười, vấn đề cuối cùng là điều tiết thị trường bất động sản. Sẽ phải có những giải pháp điều tiết để giúp thị trường bớt lúc nóng lúc lạnh./.

Việc cải tạo chung cư cũ còn gặp nhiều khó khăn

NHỮNG BẤT CẬP LIÊN QUAN ĐẾN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Ông Luyện Văn Phương - Phó Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội

Là cơ quan quản lý của địa phương và trong quá trình quản lý, chúng tôi cũng gặp rất nhiều khó khăn.

Về việc triển khai các dự án: Các quy định của pháp luật thường xuyên thay đổi. Theo điều 58 Luật Đất đai năm 2003, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 đều quy định đất ở phải thông qua đấu giá đấu thầu. Nhưng theo Nghị định 02/2006 của Chính phủ cũng như Thông tư 04/2006 của Bộ Xây dựng thì các dự án tại khu đô thị mới lại được chỉ định hoặc đấu thầu. Trong khi đó thực tế phần lớn các dự án từ năm 2006 thực hiện thông qua phương án chỉ định thầu, thông qua thẩm định. Đến nay, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở lại có sự thay đổi. Để triển khai dự án thì có sự khó khăn trong việc chuyển tiếp. Vì vậy, cần có quy định hết sức rõ ràng, tránh mập mờ.

Về nhà tái định cư: Tại Hà Nội đang thực hiện 2 loại hình là nhà nước đầu tư, thông qua hình thức đặt hàng thương mại tái định cư và trả tiền hỗ trợ. Tuy nhiên, hiện nay trong quy định pháp luật chỉ có Nhà nước phải đầu tư mô hình nhà tái định cư này, trong khi nguồn lực đầu tư của Nhà nước vô cùng hạn hẹp. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 85 Luật Đất đai 2013, để bố trí nhà tái định cư phải có quỹ nhà trước.

Do vậy phải luôn có sự đầu tư, trong khi đó lại có những quỹ nhà để hàng chục năm không phân bổ được. Vì vậy, phải sửa điều này tại Luật Đất đai, nghĩa là khi phân bổ quỹ nhà đầu tư chỉ cần qua giấy tờ, sau đó, khi đã đủ rồi sẽ tiến hành đầu tư trực tiếp. Đồng thời, bổ sung thêm vào Luật Nhà ở để các doanh nghiệp được tham gia xã hội hoá đầu tư quỹ nhà này.

Về việc cải tạo chung cư cũ, tôi kiến nghị nên quy định theo thời hạn, niên hạn của công trình. Khi hết niên hạn của công trình, đất sẽ được bán cho các chủ sở hữu của công trình hoặc chủ sở hữu công trình có thể hưởng số tiền đấu giá đất.

Về nhà ở xã hội, hiện các quy định nhà ở xã hội đang rất bất cập. Hà Nội đang đề xuất xây dựng nhà ở xã hội tập trung, thống kê cho thấy nhu cầu là khoảng 6,8 triệu m^2 sàn nhà ở xã hội đến năm 2030. Nhưng tổng mặt sàn nhà ở đã được thực hiện chỉ đạt khoảng 1,2 triệu m^2 sàn.

Ngoài ra, chỉ nên để các cơ quan quản lý Nhà nước bố trí quy hoạch chứ không phải các nhà đầu tư bố trí tại các dự án. Rõ ràng cơ chế để lựa chọn nhà đầu tư. Bởi các dự án đã thông qua đấu giá đấu thầu rồi, sau đó phải dành 20% cho nhà ở xã hội thì Nhà nước lại phải tính toán để trả lại cho nhà đầu tư, điều đó sẽ rất bất cập./.

Có thể nói là thủ tục hành chính về bất động sản vô cùng phức tạp

HƠN 400 DỰ ÁN ĐANG VƯỚNG VÌ NGHỊ ĐỊNH 30/2021

Ông Nguyễn Quốc Hiệp - Chủ tịch Hội đồng quản trị GP Invest

Chúng tôi tán đồng quan điểm rằng, trước khi góp ý sửa đổi luật, chúng ta phải xác định rõ cần sửa luật như thế nào? Bất động sản là chuyên ngành kinh tế phức tạp, nhưng tác động mạnh và đóng vai trò thúc đẩy phát triển cho một loạt nền kinh tế khác như sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng…

Vì vậy, những khó khăn trong ngành bất động sản cần được tháo gỡ. Nhưng, theo thống kê, số luật tác động vào bất động sản tương đối nhiều, khoảng 12 luật. Nếu xét đến các luật liên quan thì có tới khoảng 60 luật. Bên cạnh đó, theo tính toán riêng, 1 dự án để hoàn thành có đến 36 con dấu. Thậm chí, theo quan điểm của 1 luật sư, còn phải cần tới 120 con dấu nữa, nếu tính cả những con dấu không chính thức.

Có thể nói, thủ tục hành chính vô cùng phức tạp, nhưng sự phức tạp của rào cản pháp lý còn hơn thế. Thậm chí nó còn được ví như một ma trận… Vậy, chúng ta cần sửa luật như thế nào? Chúng tôi rất tán đồng rằng, phải lấy Luật Đất đai, Luật Đầu tư làm 2 luật nền, để trên cơ sở đó, các luật chuyên ngành được sửa đổi căn cứ theo 2 luật này…

Hiện nay, mỗi ngành, mỗi luật được soạn thảo độc lập, những chồng chéo, mâu thuẫn vẫn tồn tại. Doanh nghiệp gặp khó khăn nhiều khi không biết áp dụng theo luật nào. Cụ thể, khi làm việc với cơ quan hành pháp, có những vấn đề được Luật Đầu tư cho phép nhưng lại không được Luật Đất đai cho phép; Có những vấn đề được Luật Đất đai cho phép nhưng lại không được Luật Xây dựng cho phép. Vậy làm thế nào để xử lý được điều này? Chúng tôi cho rằng phải có luật nền.

Trong Luật Đất đai, có một điểm gây ra vướng mắc cho các dự án bất động sản ở Hà Nội và TPHCM hiện nay chính là Nghị định 30/2021. Nghị định 30/2021 không cho phép chuyển đổi các loại đất khác sang đất ở. Hiện nay ở Hà Nội và TPHCM, có khoảng 400 dự án không chuyển đổi được vì vướng Nghị định 30/2021, và chúng tôi cũng có 2 trong số 400 dự án đó.

Bộ Kế hoạch & Đầu tư đã trình vấn đề trên lên Chính phủ. Chính phủ cũng đã trình ra Quốc hội. Nhưng Quốc hội đã không thông qua có thể vì phải sửa nhiều luật khác. Trên thực tế, Nghị định 30/2021 ảnh hưởng vô cùng lớn đến thị trường, khiến cho cung cầu hiện nay bất ổn. Cung không có thì làm sao giữ được giá? Bởi vậy, để cứu thị trường thì trước tiên phải sửa Nghị định 30/2021. Chúng tôi đề nghị Hiệp hội Bất động sản nên kêu gọi tập thể các doanh nghiệp, các nhà đầu tư có một tiếng nói chung. Các cơ quan Chính phủ cần xác định tháo gỡ vướng mắc xuất phát từ Nghị định 30/2021 trước.

Một điểm vướng mắc nữa trong Luật Đất đai chính là trách nhiệm giải phóng mặt bằng. Chúng ta xác định rằng, đất đai là tài sản chung của toàn dân, được giao cho các cơ quan đại diện pháp lý của Nhà nước tại địa phương, chứ không giao cho doanh nghiệp. Vậy cơ quan Nhà nước phải chịu trách nhiệm giải phóng mặt bằng. Nếu doanh nghiệp đứng ra thương thảo với dân sẽ gặp rất nhiều cản trở, vướng mắc. Do đó, trách nhiệm giải phóng mặt bằng phải thuộc về chính quyền địa phương. Chúng tôi đã có dự án suốt hơn 10 năm không thể giải phóng được mặt bằng.

Hiện nay, hệ số đền bù đất lúa ở mỗi tỉnh không đồng nhất. Mỗi tỉnh áp một hệ số khác nhau. Nhiều tỉnh tự quyết định hệ số K. Có tỉnh lấy hệ số K là 1. Có tỉnh lấy hệ số K lại là 3 hay 6, 8. Trong khi việc đền bù giải phóng mặt bằng cho người dân tại những tỉnh có hệ số K là 6 và 8 tương đối thuận lợi, việc đền bù cho những tỉnh có hệ số K là 1 lại rất khó khăn. Nếu hệ số K cao thì ngân sách sẽ bị tiêu tốn một khoản lớn. Vì vậy, các tỉnh đều muốn giữ hệ số K thấp, để phần tiền chi từ ngân sách được duy trì ở mức thấp.

Tuy nhiên, kể cả khi đã nhận tiền, người dân vẫn có những động thái chống đối. Còn nếu buộc lòng phải áp dụng các biện pháp cưỡng chế, công an lại ngại va chạm với người dân. Do đó, chúng tôi đề nghị, hệ số đền bù cần thống nhất, phải được báo cáo thông qua Tổng cục Quản lý Đất đai và Bộ Tài nguyên & Môi trường. Để qua đó, hệ số đền bù sẽ được đảm bảo ở mức người dân có thể chấp nhận.

Về kế hoạch sử dụng đất, trong Luật Đất đai có quy định UBND sẽ phải thông qua với HĐND. Với những trường hợp có nhu cầu sử dụng đất, UBND có thể sẽ phải mất cả năm để trình HĐND. Và nếu HĐND chưa phê duyệt thì nhu cầu đó không thể được thực thi… Đây cũng là một điểm cho thấy sự mâu thuẫn giữa Luật Đất đai và Luật Đầu tư. Việc duyệt dự án rút cuộc là do UBND hay HĐND thực hiện? Điều này phải được làm rõ. Theo Luật Đầu tư thì do UBND tỉnh quyết định. Nhưng trong Luật Đất đai thì kế hoạch dự án lại do HĐND tỉnh phê duyệt. Đây chính là một điểm vướng mắc lớn. Ngoài ra, nguyên tắc định giá cần được làm rõ. Có những khái niệm Luật Đất đai đưa ra chưa cụ thể. Ví dụ như khái niệm các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất, hay là giá đất phổ biến trên thị trường trong Luật Đất đai vẫn còn chung chung, gây khó khăn cho người dân và doanh nghiệp trong quá trình hiểu và áp dụng luật.

Về Luật Nhà ở, chúng tôi cho rằng vấn đề bức xúc đầu tiên chính là về chung cư, đặc biệt là Hà Nội và TPHCM, 2 TP lớn phát triển mạnh loại hình nhà ở này. Quy chế sử dụng, quản lý nhà chung cư hiện nay gồm có Thông tư 02/2016/TT-BXD và thông tư 06/2016/TT-BXD. Cả 2 Thông tư này và Luật Nhà ở đều tồn tại những điểm phi lý. Ví dụ, theo Luật Nhà ở, thời gian bảo hành nhà chung cư là 60 tháng. Trong khi đó, Luật Xây dựng quy định công trình cấp đặc biệt, cấp 1 chỉ được bảo hành trong 24 tháng…

Bên cạnh đó, trong quản lý vận hành, chúng ta có ràng buộc với chủ đầu tư nộp kinh phí bảo trì, quản lý kinh phí bảo trì nhưng trách nhiệm quản lý, kiểm soát Ban quản trị như thế nào, các thông tư của chúng ta gần như không đề cập. Ví dụ, chúng ta chưa đưa ra những tiêu chuẩn dành cho các cá nhân trong Ban quản trị, chưa đưa ra được mức xử phạt dành cho Ban quản trị khi vi phạm vấn đề kinh phí bảo trì. Có thể thấy rất nhiều vấn đề trong vận hành, quản lý nhà chung cư.

Về vấn đề cải tạo chung cư cũ, Nghị định 69/2021/NĐ-CP có thể coi là một bước ngoặt. Và cải tạo chung cư cũ đang trở thành một điểm nóng trong phát triển đô thị hiện nay. Bên cạnh những công trình mới, những công trình cũ từ những năm 60 đang ảnh hưởng tiêu cực đến bộ mặt đô thị của chúng ta. Do vậy, không thể nào không cải tạo chung cư cũ. Nhưng chúng tôi đề nghị, phải cải tạo chung cư cũ thành nhà ở xã hội đặc biệt./.

Quy định dành 20% quỹ đất trong dự án cho nhà ở xã hội gây nhiều bất cập

TẠO CƠ CHẾ LINH HOẠT SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI

Ông Nguyễn Lê Mỹ Hưng - Tập đoàn Novaland

Trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, chúng tôi thấy có một điểm vướng mắc cần tháo gỡ. Đó là việc bắt buộc dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội tại một dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Chúng tôi cho rằng chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cần được lựa chọn việc dành 20% quỹ đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chuyển đổi quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà ở xã hội sang một khu vực khác thuộc sở hữu hợp pháp của chủ đầu tư để phát triển một dự án nhà ở xã hội độc lập. Như vậy sẽ đảm bảo dành đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Chủ đầu tư sẽ thuận lợi hơn rất nhiều trong việc thực hiện đúng nghĩa vụ cũng như đảm bảo chất lượng và hiệu quả cho các dự án nhà ở xã hội.

Nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, liên thông của các quy định pháp luật, chúng tôi đề xuất thêm vào điểm c khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 như sau: Có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Hiện nay, pháp luật về đất đai không quy định cụ thể đối với một khu đất có hiện trạng hỗn hợp, tức một phần là đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, một phần là đất trống do Nhà nước quản lý và các loại đất khác thì khi thực hiện dự án sẽ thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất cho toàn bộ diện tích khu đất hay thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất Nhà nước quản lý.

Ngoài ra, các tiêu chí cụ thể về quy mô, diện tích khu đất nhà nước quản lý khi nào sẽ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cũng chưa được quy định cụ thể. Điều này dẫn đến khó khăn cho doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục để được lựa chọn là chủ đầu tư thực hiện dự án.

Để có cơ sở pháp lý rõ ràng khi quyết định chủ trương và lựa chọn chủ đầu tư, và cơ quan chấp thuận chủ trương có cơ sở phê duyệt, chúng tôi đề xuất bổ sung thêm quy định cụ thể về vấn đề này.

Tại khoản 3 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 có quy định về việc chủ đầu tư thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho cơ quan có thẩm quyền hoặc tự mình thực hiện quản lý theo văn bản quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014 và Luật Đầu tư 2020 chưa có quy định hướng dẫn về cách thức xác định công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nào phải bàn giao hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nào chủ đầu tư được tự quản lý, gây khó khăn cho chủ đầu tư và cơ quan thẩm định khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

Để có cơ sở pháp lý rõ ràng khi đề xuất dự án đầu tư, và cơ quan chấp thuận chủ trương có cơ sở phê duyệt, chúng tôi đề xuất bổ sung thêm quy định cụ thể một số vấn đề về: Chế độ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể đối với loại hình văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), căn hộ du lịch (condotel) và biệt thự du lịch (resort villa); Về thời hạn thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở; Về xác định giá đất cũng còn nhiều bất cập khi chênh lệch giá giữa thị trường và bảng định giá, thời gian định giá kéo dài./.

Các thủ tục hành chính cần phải uỷ quyền càng nhiều càng tốt cho các đơn vị chức năng

CẦN LẤY LUẬT ĐẤT ĐAI LÀM GỐC

Ông Lê Tuấn Hải - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Tập đoàn Telin

Thị trường bất động sản ảnh hưởng đến nhiều ngành kinh tế khác nhau của đất nước. Có rất nhiều luật liên quan đến thị trường bất động sản. Và chúng ta càng sửa đổi các luật đó thì sẽ càng phức tạp. Điều này cũng gây ra không ít khó khăn cho các doanh nghiệp.

Tôi cho rằng, việc sửa đổi các vướng mắc hiện nay liên quan đến thị trường bất động sản cần lấy Luật Đất đai làm luật gốc, từ đó sửa các bộ luật liên quan. Như vậy, chúng ta mới có thể tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản trước nhiều vấn đề rối rắm như hiện nay. Cùng với đó, tôi xin đưa ra 5 ý cần phải sửa đổi gấp:

Thứ nhất, phải coi bất động sản là một sản phẩm hàng hoá, mua đi bán lại trong xã hội, do đó cần giảm càng nhiều thủ tục hành chính càng tốt để việc mua bán được thuận lợi. Nhờ vậy, chính sách về quyền thuê đất, quyền sử dụng đất sẽ được đẩy nhanh, thông thoáng hơn.

Thứ hai, các thủ tục hành chính cần phải uỷ quyền càng nhiều càng tốt cho các đơn vị chức năng. Ví dụ, các TP ủy quyền cho các Sở chuyên ngành, Chính phủ ủy quyền cho các Bộ để đẩy nhanh việc cấp thủ tục hành chính. Chẳng hạn, đối với việc chuyển đổi đất lúa trên 10ha, trường hợp nào đã có quy hoạch sử dụng đất rồi thì có thể ủy quyền ngay cho các đơn vị chức năng thì mới nhanh được.

Việc gì cũng phải thông qua ý kiến cấp trên sẽ rất mất thời gian. Nếu một thủ tục hành chính giải quyết lĩnh vực đất đai phải sau 5-7 năm mới ra được thị trường thì sẽ nhiều cơ hội kinh doanh bất động sản sẽ bị bỏ lỡ. Do vậy, cần phân cấp phân quyền càng cụ thể càng tốt để đẩy nhanh, giải quyết nhanh thủ tục hành chính.

Thứ ba, doanh nghiệp bất động sản đang vướng mắc tại hai nghị định: Nghị định 30/2021 của Luật Nhà ở và Nghị định 31/2021 của Luật Đầu tư. Mặc dù 2 Nghị định cũng đã giải quyết nhiều vướng mắc cho doanh nghiệp, nhưng lại có những mâu thuẫn, khiến cho doanh nghiệp gặp khó khăn vì có những quy định chưa rõ ràng. Hiện nay, doanh nghiệp chỉ được công nhận là chủ đầu tư khu đô thị khi có quyền sử dụng đất ở hoặc đã có đất ở và các loại đất khác. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở đối với các trường hợp chỉ có quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp hoặc đã có đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) hiện đang không được công nhận. Điều này khiến các dự án chưa có đất ở đều bị tắc. Tôi cho rằng, phải sửa ngay thì sẽ giải phóng được hàng trăm dự án.

Thứ tư, về định giá đất: Câu chuyện định giá đất như thế nào, phương án ra sao hiện nay đều là cảm tính. Nếu định giá thấp sẽ mất tiền của Nhà nước, còn định giá cao thì doanh nghiệp không làm được, do đó cũng rất ít đơn vị dám định giá.

Thứ năm, về Nghị định 25/2020 quy định chi tiết thi hành Luật Đấu thầu: Việc chờ quyết định giao đất mới được tính giá đất là bất cập.

Trên đây là những bất cập thực tế cần sửa ngay để thị trường bất động sản có thể phát triển./.

CẦN LUẬT HOÁ CHẾ ĐỊNH "ĐẤU THẦU DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT"

Ông Trần Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Hưng Thịnh

Để góp ý vào sửa đổi Luật Đất đai, chúng tôi xin đóng góp một số ý kiến như sau:

Về Luật Đất đai: Tại Điều 3, về giải thích từ ngữ không có khái niệm "chuyển mục đích sử dụng đất" khiến quá trình áp dụng pháp luật chưa có sự thống nhất. Do đó, nên đưa vào khái niệm "chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp theo quy hoạch đô thị, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất".

Bên cạnh đó, cần điều chỉnh Điều 118 Luật Đất đai theo hướng quy định loại trừ, tức chỉ quy định các trường hợp phải thực hiện đấu giá, còn lại là không thông qua đấu giá hoặc ngược lại; Bổ sung thêm trường hợp giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá. Cần luật hoá chế định "đấu thầu dự án có sử dụng đất", giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu thầu vào Luật Đất đai.

Về Luật Nhà ở: Cơ quan quản lý cần xem xét, sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở về "đất ở và các loại đất khác" để cho phép "các loại đất khác phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt" được đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại. Về lâu dài, chúng tôi đề nghị Nhà nước nên có các quỹ đất sạch quy hoạch khu vực xây dựng và giao cho cơ quan quản lý kinh doanh nhà cấp tỉnh làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

Đối với nhà ở xã hội: chúng tôi luôn ủng hộ vấn đề xây dựng nhà ở xã hội, và chúng ta phải làm sao để có được một cơ chế linh hoạt, trước mắt đối với các khu đất do chủ đầu tư tự tạo lập (nhận chuyển nhượng, góp vốn…) nên cho chủ đầu tư được quyền lựa chọn phương án bố trí bằng đất tại khu vực phù hợp hoặc bằng tiền mà không phân biệt quy mô khu đất, dự án.

Liên quan đến các bấp cập về *bất động sản du lịch*, hiện nay chưa có sự đồng bộ pháp luật về condotel, chúng ta cần có sự kiện toàn. Về cơ chế kinh doanh và quản lý, chúng tôi đề xuất quy định rõ các chủ đầu tư xây dựng các loại hình condotel nên giữ lại tỉ lệ 3% không bán để chủ đầu tư có trách nhiệm đồng hành với các nhà đầu tư của các bất động sản du lịch. Việc kinh doanh cũng phải phù hợp với các tiêu chuẩn về khách sạn đối với loại hình này.

Chúng ta cũng cần phải kiện toàn các thủ tục về chuyển nhượng, mua bán bất động sản không phải nhà ở hình thành trong tương lai. Chúng tôi cũng mong muốn sớm có tiêu chuẩn quy chuẩn riêng cho loại hình condotel. Còn về thủ tục cấp giấy chứng nhận, chúng ta đã có chỉ thị của Chính phủ, có hướng dẫn của Bộ Tài nguyên & Môi trường, tuy nhiên các địa phương rất hạn chế, thậm chí không cấp giấy chứng nhận cho các loại hình này. Vì vậy chúng tôi đề nghị Chính phủ và Bộ có những kiến nghị cũng như hướng dẫn cho các địa phương, mạnh dạn tháo gỡ những khó khăn trong quá trình cấp giấy chứng nhận cho các loại hình bất động sản này.

Hy vọng có thể sớm tháo gỡ các khó khăn, bết tắc để các dự án nhanh chóng được khai thác, kinh doanh, qua đó đóng góp cho phát triển kinh tế và thu ngân sách cho Nhà nước./.

Nguồn ảnh: Internet

Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất còn tồn tại nhiều bất cập