

Số: 29 /CV-HHBĐS

Bắc Giang, Ngày 05 tháng 3 năm 2021

V/v Tham gia góp ý dự thảo Quy định  
điều kiện, tiêu chí tách thành dự án  
độc lập theo ND số 148/2020/ND-CP.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Công văn số 289/SKHĐT-KTĐN ngày 22 tháng 2 năm 2021 của Sở KH&ĐT về việc "đề nghị cho ý kiến về Dự thảo Quyết định quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại Khoản 13, Điều 1 của Nghị định số 148/2020/ND-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ", Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang đánh giá cao sự nỗ lực của Sở KHĐT đã tích cực, chủ động tổ chức nghiên cứu các quy định pháp luật và tình hình thực tiễn của địa phương để cụ thể hoá Điểm 5, Khoản 13, Điều 1 của Nghị định số 148/2020/ND-CP bằng dự thảo quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập. Việc sớm trình UBND tỉnh ban hành quyết định này sẽ góp phần minh bạch và đẩy nhanh việc thực hiện thu hút và thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh. Hiệp hội BĐS cơ bản đồng tình với hình thức và nội dung của dự thảo.

Tuy nhiên, đề Quyết định bảo đảm tuân thủ pháp luật và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn, Hiệp hội BĐS xin đóng góp một số ý kiến như sau:

1. Để làm cơ sở dự thảo Quyết định này, cơ quan soạn thảo cần có sự rà soát lại tình hình thu hồi đất của các dự án đã thực hiện để làm rõ thực trạng sử dụng "đất công" trong mỗi dự án. Việc rà soát này sẽ cho thấy rõ tỷ lệ, quy mô diện tích, số thửa, vị trí các khu đất công trong từng dự án, qua đó xác định được những thuận lợi, khó khăn, các tình huống có thể xảy ra khi tách đất công thành dự án độc lập. Quá trình soạn thảo nên mở hội nghị để tham khảo, tiếp thu các ý kiến được rộng rãi và đầy đủ hơn.

2. Tổ chức nghiên cứu kỹ Nghị định 148/2020/ND-CP và các quy định pháp luật liên quan để vận dụng. Theo chúng tôi, bản thân Nghị định 148 còn có vấn đề chưa rõ, ví dụ: (i) Nghị định quy định khu đất công có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất "dã" nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định điểm 5, khoản 13; vậy thì đối với nhà đầu tư có dự án chưa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có áp dụng quy định này hay không? Hoặc nếu đã nhận chuyển nhượng rồi, nhà nước mới tổ chức đấu giá đất công, nếu nhà đầu tư đó không trúng đấu giá thì giải quyết ra sao? (ii) Nghị định quy định áp dụng khi trên phần đất công không có tài sản. Vậy phải hiểu thế nào là không có tài sản gắn liền với đất. Theo Điều 105 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài

sản; tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai". Khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Như vậy, theo quy định của pháp luật, tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Qua đó cho thấy việc xác định có tài sản trên đất hay không lại là vướng mắc nếu diện tích đó chưa được cấp giấy chứng nhận, mà trên thực tế đất công đều chưa được cấp giấy chứng nhận.

(iii) Nghị định cũng quy định trong trường hợp phải đấu giá thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thu hồi đất để giao, cho thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; trong trường hợp này dựa vào căn cứ nào để thu hồi đất (khi chưa có dự án được chấp thuận đầu tư), dùng kinh phí nào để bồi thường, hỗ trợ GPMB (nếu có)? (iv) Nghị định quy định phải xác định điều kiện để cấp có thẩm quyền quyết định phải tổ chức đấu giá hay không đấu giá, việc này sẽ phát sinh thủ tục hành chính, nhưng Nghị định không quy định cụ thể việc này, vậy cơ quan nào sẽ quy định thủ tục hành chính này (Nghị định không giao UBND tỉnh). (v) Nghị định quy định đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này. Trên thực tế, nhiều dự án khi đã thực hiện xong bồi thường GPMB (kể cả phần đất công), nhà đầu tư phải thực hiện ngay việc san lấp để giữ đất, hiện đã lập xong thủ tục xin giao đất gửi các cơ quan nhà nước, nếu nay lại phải thực hiện thủ tục tách dự án độc lập, đấu giá tiền sử dụng đất sẽ gây khó khăn, phức tạp cho doanh nghiệp, kéo dài thời gian thực hiện dự án...

### 3. Về nội dung dự thảo:

- Đề nghị xem xét lại Khoản 2, Điều 1, việc chỉ loại trừ dự án PPP và dự án sử dụng vốn nhà nước là vừa thừa, lại vừa thiếu.

- Đề nghị xem xét nội dung Điều 2 về đối tượng áp dụng. Dự thảo quy định đối tượng là các nhà đầu tư theo Khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư, theo chúng tôi quy định như thế là chung chung, chưa rõ đối tượng. Theo Nghị định 148 thì chỉ áp dụng với các dự án thuộc diện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Điều 73, Luật Đất đai). Do vậy nếu quy định đối tượng phải gắn nhà đầu tư với loại dự án nào để rõ hơn.

- Nội dung Điều 3 chưa phù hợp, vì nội dung yêu cầu có quy hoạch xây dựng, dự án không thuộc diện hưởng ưu tiên đầu tư không phải là nguyên tắc của việc xác định có tách dự án độc lập hay không. Hơn nữa Nghị định 148 không yêu cầu phải quy định nguyên tắc. Việc quy định phải có quy hoạch xây dựng nên gắn với quy định về thủ tục hành chính khi lập dự án đầu tư.

-Nội dung Điều 4 về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đất công để tách thành dự án độc lập, đây chính là nội dung cốt lõi, do vậy cần soạn thảo cho hợp lý. Trước hết đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ thế nào là dự án độc lập (độc lập về diện tích, vị trí; độc lập về hạ tầng kỹ thuật, về chức năng; độc lập về phương án đầu tư;...?). Dự thảo mới căn cứ vào vị trí, diện tích, tỷ lệ của đất công trong khu đất dự án làm căn cứ xác định dự án độc lập như thế đã đầy đủ, phù hợp chưa? Tại Khoản 1, Điều 4 của dự thảo quy định các khu đất công nếu đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định Khoản 2, Điều này và đáp ứng các điều kiện sau đây thì phải tách thành dự án độc lập là chưa phù hợp, nội dung này phải viết trước Khoản 1 và phải đảo lại đáp ứng điều kiện trước rồi mới đến tiêu chí (vì chỉ khi đáp ứng điều kiện mới xét đến tiêu chí, nếu không đáp ứng điều kiện thì loại ngay rồi). Về điều kiện, dự thảo quy định có 3 nội dung, về tiêu chí (quy mô diện tích và tỷ lệ) có 5 nội dung; quy định như dự thảo là chưa rõ, thực tế trên khu đất dự án có thể có nhiều thửa đất công khác nhau thì xác định thế nào? Theo chúng tôi việc quy định điều kiện, tiêu chí quy mô diện tích và tỷ lệ đất công nên đơn giản hơn (chẳng hạn: có 1 thửa đất công, diện tích chiếm hơn 50% dự án hoặc lớn hơn 5.000m<sup>2</sup> thì mới tách thành dự án độc lập).

-Đề nghị bổ sung thêm quy định về thủ tục thực hiện việc lập hồ sơ dự án, thẩm định, quyết định việc tách hay không tách thành dự án độc lập. Quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của các sở ngành và địa phương, trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc xác định tách dự án độc lập để thuận tiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

-Về quy định chuyên tiếp: đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, đề xuất tháo gỡ đối với trường hợp đã BTGPMB xong, đã lập hồ sơ xin giao đất gửi cơ quan nhà nước theo hướng không phải thực hiện thủ tục xem xét tách dự án độc lập mà thực hiện giao đất ngay như các quy định trước đây.

Hiệp hội BDS tỉnh Bắc Giang trân trọng góp ý và mong muốn quý Sở KH&ĐT xem xét tiếp thu hoàn thiện dự thảo trình UBND tỉnh.

Trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như kg;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Sở Tư pháp, VPUBND tỉnh;
- Lưu: VPHH.



**Lại Thanh Sơn**

