

Góp ý quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

○ LÊ HOÀNG CHÂU

Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều quy định mới, tích cực, nhưng vẫn còn một số quy định chưa thật sự bảo đảm thống nhất, đồng bộ, liên thông ngay trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và với các luật có liên quan,... Bài viết này góp ý một số quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất được quy định tại Điều 64 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực tế cho thấy, thực hiện đấu thầu dự án có SDD nhằm 2 mục đích chủ yếu: Một là, lựa chọn được dự án tốt nhất, chất lượng nhất, hiệu quả nhất về kinh tế xã hội; hai là, lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực cao nhất để đảm bảo triển khai thực hiện dự án đầu tư đúng tiến độ cam kết.

Qua nghiên cứu nội dung về đấu thầu dự án có SDD tại Điều 64 Dự thảo Luật, cho thấy một số bất cập, xin góp ý để xây dựng hoàn thiện, như sau:

Đề nghị bổ sung điểm a (mới) trước điểm a khoản 1 Điều 64 về điều kiện đấu thầu dự án có SDD quy định điều kiện có văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bởi lẽ, khoản 2 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 về đấu thầu dự án có SDD, đấu giá QSDĐ, quy định: “2. Việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này được thực hiện sau khi chấp thuận đầu tư, trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư”. Do vậy, đề nghị bổ sung điểm a (mới) trước điểm a khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật như sau: “a (mới) Có văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.”

Đề nghị bổ sung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 vào điểm c khoản 1 Điều 64, bởi lẽ chỉ cần có quy hoạch 1/2000 thì đã có căn cứ để lập quy hoạch 1/500 và lập dự án đầu tư để thực hiện đấu thầu dự án có SDD. Đề nghị hoàn thiện điểm c khoản 1 Điều 64 Dự thảo Luật như sau: “c) Khu đất thực hiện đấu thầu dự án có SDD đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc 1/2000”.

Bên cạnh quy định điều kiện đấu thầu dự án có SDD đối với đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thì cần bổ sung thêm quy định đấu thầu đối với 2 trường hợp: Đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ với đất do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức ngoài tổ chức công lập sử dụng; đất đã được GPMB do Nhà nước quản lý (100% đất công):

Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 1 Điều 64 Dự thảo quy định điều kiện để thực hiện đấu thầu dự án có SDD chỉ áp dụng trong 1 trường hợp: “d) Đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Hiệp hội nhận thấy, quy định đấu thầu đối với trường hợp đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là đúng nhưng chưa đủ, chưa bao gồm 2 trường hợp có thể thực hiện đấu thầu dự án có SDD: Trường hợp khu đất có diện tích đất công nằm xen kẽ trong khu đất có nhiều thửa đất của hộ gia đình, cá nhân như trường hợp “tam giác vàng” Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, Quận 1. Ngoài ra, còn có trường hợp khu đất có 100% diện tích là đất công, như năm 2007 đã đấu thầu dự án Chợ Văn Thánh, quận Bình Thạnh có diện tích 5.983 m² là đất công với 20 nhà đầu tư đăng ký tham gia; hoặc 4 lô đất 3.5; 3.6; 3.9; 3.12 khu đô thị mới Thủ Thiêm có diện tích trên dưới 10.000 m²/lô đã có quy hoạch 1/500 cũng có thể thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc đấu giá quyền SDD như vừa qua.

Với lý do trên, đề nghị hoàn thiện điểm d khoản 1 Điều 64 như sau: “d) Đất chưa thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hoặc khu đất có diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong khu đất, hoặc khu đất đã GPMB thuộc Nhà nước quản lý”.

Đề nghị bỏ quy định “trách nhiệm UBND cấp tỉnh tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” sau khi đấu thầu tại điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật, mà chỉ nên quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh giám sát nhà đầu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, GPMB, hỗ trợ, tái định cư trên cơ sở thỏa thuận với người SDD. Trường hợp nhà đầu tư đã thỏa thuận bồi thường, GPMB được từ 90% diện tích khu đất trúng thầu mà không thể thỏa thuận được với người SDD phần đất còn lại thì UBND cấp tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích đất này và chủ đầu tư có trách nhiệm bồi thường cho người SDD này với mức bồi thường không thấp hơn mức bồi thường cao nhất đã thực hiện trong khu

đất trúng thầu. Nếu người SDD này không đồng ý, thì một hoặc hai bên có quyền khởi kiện ra toà án và quyết định của toà án thì các bên phải chấp hành thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Với quy định tại điểm c khoản 3 Điều 64 Dự thảo Luật cho thấy, đây là trường hợp Nhà nước thực hiện công tác bồi thường, GPMB sau khi đã đấu thầu xong, hoàn toàn khác với trường hợp Nhà nước chủ động thực hiện công tác bồi thường GPMB trước để thực hiện đấu giá QSDĐ và thu được tối đa chênh lệch địa tô cho NSNN để phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng.

Điểm c khoản 3 Điều 64 cũng có thể gây rủi ro cho NSNN trong trường hợp chi phí bồi thường, GPMB phát sinh thêm. Do vậy, nếu giữ lại nội dung điểm c khoản 3 Điều 64 như Dự thảo thì không có lợi cho Nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, cần xem xét bổ sung quy định nhà đấu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Theo đó, “Nhà đấu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, GPMB, hỗ trợ, tái định cư cho người SDD trong khu đất trúng thầu theo nguyên tắc thỏa thuận. Trường hợp nhà đấu tư trúng thầu đã thỏa thuận bồi thường, GPMB được từ 90% diện tích khu đất trúng thầu mà không thể thỏa thuận được với người SDD phần đất còn lại thì UBND cấp tỉnh ban hành quyết định thu hồi phần diện tích đất này và nhà đấu tư trúng thầu có trách nhiệm bồi thường cho người SDD này với mức bồi thường không thấp hơn mức bồi thường cao nhất đã thực hiện trong khu đất trúng thầu. Nếu người SDD không chấp thuận, thì một hoặc hai bên có quyền khởi kiện ra toà án và quyết định của toà án thì các bên phải chấp hành thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”. Nên giao thẩm quyền và trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh quyết định lựa chọn phương thức “Đấu thầu dự án có SDD” hoặc phương thức đấu giá QSDĐ để lựa chọn nhà đấu tư phù hợp với từng khu đất và thực tiễn của địa phương.

Đề nghị xây dựng hoàn thiện điểm c khoản 3 Điều 64 quy định trách nhiệm UBND cấp tỉnh như sau: “c) Quyết định thu hồi đất; Giám sát nhà đấu tư trúng thầu thực hiện bồi thường, GPMB trên cơ sở thỏa thuận với người SDD. Trường hợp nhà đấu tư trúng thầu đã thỏa thuận bồi thường, GPMB được từ 90% diện tích khu đất trúng thầu mà không thể thỏa thuận được với người SDD phần đất còn lại thì UBND cấp tỉnh ban hành quyết định thu hồi phần diện tích đất này và nhà đấu tư trúng thầu có trách nhiệm bồi thường cho người SDD này với mức bồi thường không thấp hơn mức bồi thường cao nhất đã thực hiện trong khu đất trúng thầu; nếu người SDD này không chấp

thuận thì một hoặc hai bên có quyền khởi kiện ra toà án và quyết định của Toà án thì các bên phải chấp hành thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”. Đề nghị thay thế quy định giá đất khởi điểm để đấu thầu dự án có SDD bằng quy định giá gói thầu là giá trị tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai và được ghi trong hồ sơ mời thầu.

Khoản 4 Điều 64 Dự thảo Luật quy định: “4. Giá khởi điểm để đấu thầu dự án có SDD được xác định không quá 6 tháng trước thời điểm đấu thầu dự án có SDD và không được thấp hơn giá đất trong bảng giá đất”. Bên cạnh đó, khoản 16 Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2013 quy định: “16. Giá gói thầu là giá trị gói thầu được phê duyệt trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu” và khoản 19 Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2013 quy định: “19. Giá đề nghị trúng thầu là giá dự thầu của nhà thầu được đề nghị trúng thầu sau khi đã được sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, trừ đi giá trị giảm giá (nếu có)”, nhưng Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2013 chưa quy định giá gói thầu trong trường hợp đấu thầu dự án có SDD để lựa chọn nhà đấu tư.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 64 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “4. Giá khởi điểm để đấu thầu...” là chưa chính xác, bởi lẽ “giá khởi điểm” thường chỉ áp dụng trong pháp luật về đấu giá tài sản. Do vậy, cần xác định giá gói thầu để đấu thầu dự án có SDD để thống nhất với pháp luật về đấu thầu. Kiến nghị hoàn thiện khoản 4 Điều 64 Dự thảo như sau: “4. Giá gói thầu để đấu thầu dự án có SDD là giá trị tiền SDD được xác định theo phương pháp xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai và được ghi trong hồ sơ mời thầu được xác định không quá 6 tháng trước thời điểm đấu thầu dự án có SDD và không được thấp hơn giá đất trong bảng giá đất”.

Qua thực tiễn cuộc đấu thầu dự án có SDD khu đất “tam giác vàng” Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, Quận 1 có diện tích khoảng 12.500 m², các doanh nghiệp dự thầu đã có văn bản đề xuất tự nguyện đóng góp vào NSNN khoảng 600-1.600 tỷ đồng ngoài đề xuất tài chính trong hồ sơ dự thầu. Bởi lẽ, chỉ có nhà đấu tư mới biết rõ hiệu quả đầu tư kinh doanh của dự án để đưa ra mức tự nguyện đóng góp thêm cho NSNN và đây cũng là “điểm cộng” của nhà đấu tư trong trường hợp có hai nhà đấu tư dự thầu có điểm chấm thầu ngang nhau. Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 5 (bis) Điều 64 Dự thảo Luật như sau: “5 (bis) Khuyến khích nhà đấu tư dự thầu cam kết tự nguyện đóng góp thêm cho ngân sách nhà nước ngoài đề xuất về tài chính trong hồ sơ dự thầu”.■