

Số: /SKHĐT-HTĐT
V/v sửa đổi, bổ sung điểm c
khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư

Hà Nam, ngày tháng 12 năm 2021

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Thực hiện Văn bản số 8887/BKHĐT-PC ngày 16/12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư. Sau khi nghiên cứu, rà soát; Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam trân trọng tham gia ý kiến như sau:

1. Về dự thảo sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư:

- Nội dung thứ 1:

“1. Có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai:

a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;

b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác không phải là đất ở;

c) Có quyền sử dụng các loại đất khác không phải là đất ở”

Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, sửa lại thành:

“1. Có quyền sử dụng đất hợp pháp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, đô thị, nhà ở, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai”

Lý do: 3 trường hợp a, b, c đã nêu ở dự thảo có thể gộp lại thành 1 trường hợp là *“có quyền sử dụng đất hợp pháp”*. Đồng thời phù hợp với các nội dung theo điểm a, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư và điểm c, khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở.

- Nội dung thứ 2:

“Đối với dự án nhà ở thương mại tại khu đất có tài sản công, việc sử dụng đất phải phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”

Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, bổ sung quy định, hướng dẫn đối với trường hợp *“đất của doanh nghiệp nhà nước đã được cổ phần hóa toàn bộ, đang giao cho doanh nghiệp quản lý sử dụng”* đề xuất thực hiện dự án nhà ở thương mại có thuộc phạm vi phải sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Nội dung thứ 3: Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, bổ sung điều khoản chuyển tiếp, quy định, hướng dẫn đối với các trường hợp dự án đã được chấp thuận, nhưng chưa có quyền sử dụng đất ở 100%.

- Các nội dung khác Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam nhất trí theo nội dung dự thảo.

2. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thi hành điểm c, khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư:

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Hà Nam các quỹ đất để phát triển nhà ở tại khu vực trung tâm đô thị còn nhỏ hẹp; ngoài ra, việc di dời, chuyển đổi các cơ sở sản xuất kém hiệu quả (*để đảm bảo môi trường, cảnh quan đô thị...*) và các khu đất khác (*không phải đất ở*) tại vùng lõi các đô thị để phát triển nhà ở là cần thiết. Nguồn lực ngân sách địa phương gặp khó khăn trong việc đền bù, GPMB các khu đất nêu trên để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đối với các nhà đầu tư có quyền sử dụng đất có nhu cầu đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất để đầu tư mới các dự án khu nhà ở, chung cư... (*phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị...*); tuy nhiên không thực hiện được do không đáp ứng điều kiện về quyền sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam trân trọng đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, báo cáo Chính phủ, trình Quốc hội sớm ban hành các quy định pháp luật sửa đổi, hướng dẫn, làm cơ sở tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc nêu trên.

Trên đây là nội dung tham gia ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư và các khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam.

Trân trọng đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (*để b/c*);
- GD Sở (*để b/c*);
- Lưu: VT, HTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ngô Thị Hương Lan