ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN Số: 49/2020/CV-HoREA *"V/v Góp ý kiến Dự thảo Luật Đầu tư"*	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 05 năm 2020*

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Dự thảo Luật Đầu tư *(bản ghi ngày **21/04/2020),*** trong đó, có nhiều quy định mới rất phù hợp, như:

- Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư **không thông qua đấu giá, đấu thầu** trong trường hợp **nhà đầu tư có quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai ***(****Khoản (3.a) Điều 30 "Dự thảo Luật Đầu tư").*

- Quy định *"Dự án có đề nghị giao đất, cho thuê đất và không thuộc một trong các trường hợp: đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;* ***nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai",*** thì **không phải thực hiện thủ tục *"chấp thuận chủ trương đầu tư" (****Khoản (1.b) Điều 33 "Dự thảo Luật Đầu tư").*

- Bên cạnh phương thức ***"ký quỹ",*** thì Khoản 1 Điều 44 *"Dự thảo Luật Đầu tư",* đã bổ sung thêm phương thức *"hoặc phải có **bảo lãnh ngân hàng** về nghĩa vụ ký quỹ".*

- Quy định nhà đầu tư **không phải ký quỹ hoặc không phải có bảo lãnh ngân hàng,** trong trường hợp ***"Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất** của người sử dụng đất khác" (Khoản 1.d Điều 44 "Dự thảo Luật Đầu tư").*

- Bãi bỏ Khoản 2 Điều 170 và Điều 171 và sửa đổi Khoản 7 Điều 175 Luật Nhà ở *(Khoản (1.b) và Khoản (2.c) Điều 80 "Dự thảo Luật Đầu tư").*

Dự thảo Luật Đầu tư, nếu được Quốc hội thông qua, **sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc, ách tắc** về thủ tục đầu tư xây dựng đối với **các dự án đầu tư có sử dụng đất,** nhất là **các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp** *(gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp),* **do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai, **phải chuyển mục đích sử dụng đất,** sẽ góp phần kiến tạo môi trường kinh doanh **minh bạch, thông thoáng,** tạo điều kiện đẩy mạnh phát triển kinh tế đất nước, phát triển thị trường bất động sản **ngay sau đại dịch CoViD-19 và những năm tiếp theo.**

Để góp phần hoàn thiện *"Dự thảo Luật Đầu tư",* Hiệp hội xin được góp ý kiến bổ sung, như sau:

1/- Giải thích từ ngữ *(Điều 3 "Dự thảo Luật Đầu tư"):*

1.1)- Đề nghị bổ sung loại hình *"dự án thử nghiệm (sandbox)":*

Hiệp hội nhận thấy, trong cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư hiện nay, các **dự án thử nghiệm *(sandbox)*** có kiểm soát đối với các công nghệ, sản phẩm, dịch vụ, mô hình kinh doanh mới hình thành từ cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư, đang là xu thế khởi nghiệp sáng tạo đặc thù, đang được các nước tạo điều kiện ưu đãi và nguồn lực để phát triển.

Hiệp hội đề nghị bổ sung ***"dự án thử nghiệm (sandbox)"*** vào **Khoản 7 Điều 3** ***"Dự thảo Luật Đầu tư",*** như sau:

"7. Dự án khởi nghiệp sáng tạo *là dự án thực hiện ý tưởng trên cơ sở khai thác tài sản trí tuệ, công nghệ, mô hình kinh doanh mới và có khả năng tăng trưởng nhanh;* ***Dự án thử nghiệm (sandbox) là dự án thử nghiệm có kiểm soát đối với các công nghệ, sản phẩm, dịch vụ, mô hình kinh doanh mới hình thành từ cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư".***

1.2)- Đề nghị giải thích đầy đủ hơn về khái niệm "*nhà đầu tư":*

Khoản 18 Điều 3 *"Dự thảo Luật Đầu tư"* giải thích: ***"Nhà đầu tư*** *là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài".*

Theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở thì tổ chức, cá nhân có năng lực hành vi dân sự, có năng lực pháp luật, có thể **tự mình làm chủ đầu tư,** hoặc **ủy quyền** cho tổ chức, cá nhân khác **làm chủ đầu tư** để thực hiện dự án. Do vậy, ***"nhà đầu tư"*** cũng có thể là ***"chủ đầu tư",*** hoặc **ủy quyền** cho tổ chức, cá nhân khác làm ***"chủ đầu tư"*** để thực hiện dự án. Pháp luật về nhà ở, về quy hoạch đô thị đã **quy định các điều kiện** để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **công nhận là** ***"chủ đầu tư".***

Việc **bổ sung cách giải thích** khái niệm **"*nhà đầu tư"*** trong **Luật Đầu tư** là **rất cần thiết.** Bởi lẽ, **Luật Đầu tư** sử dụng khái niệm **"*nhà đầu tư",*** còn **các luật chuyên ngành khác** lại **không sử dụng** khái niệm **"*nhà đầu tư",*** mà **sử dụng** khái niệm ***"chủ đầu tư",*** như **Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai,** với các quy định, như sau:

- Luật Đất đai quy định: ***(i)*** *Thực hiện* ***"đấu giá đất"*** *tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 và cho phép tổ chức, cá nhân* ***nhận chuyển quyền sử dụng đất*** *trong* ***"trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt",*** *để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, dự án nhà ở, theo Điều 169 và Điều 191;* ***(ii)*** *Khoản 2 Điều 68 quy định "đất đã thu hồi thì giao cho* ***chủ đầu tư*** *để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, hoặc* ***đấu giá*** *quyền sử dụng đất".*

- Luật Nhà ở quy định **lựa chọn chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại tại Điều 22 thông qua 03 hình thức, như sau: *"a)* ***Đấu giá*** *quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b)* ***Đấu thầu*** *dự án có sử dụng đất; c)* ***Chỉ định*** ***chủ đầu tư*** *trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng* ***đất*** *hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này" (Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở quy định "4. Nhận chuyển quyền sử dụng* ***đất ở*** *theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại").*

- Luật Xây dựng tại Khoản 9 Điều 3, quy định ***"9. Chủ đầu tư*** *xây dựng là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng".*

- Luật Quy hoạch đô thị tại Khoản 4 Điều 62, quy định *"Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đồng thời tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức* ***đấu giá*** *hoặc* ***đấu thầu*** *để lựa chọn* ***chủ đầu tư*** *theo quy định của pháp luật".*

- Luật Kinh doanh bất động sản đã có nhiều điều khoản quy định quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của ***"chủ đầu tư** dự án kinh doanh bất động sản".*

Do đây là vấn đề **rất quan trọng** để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật, Hiệp hội đề nghị sử dụng cụm từ ***"nhà đầu tư (chủ đầu tư)"*** trong Luật Đầu tư và hoàn thiện **Khoản 18 Điều 3** ***"Dự thảo Luật Đầu tư",*** như sau:

"18. Nhà đầu tư** là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. **Nhà đầu tư có thể trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác làm chủ đầu tư dự án".

1.3)- Đề nghị hoàn thiện khái niệm *"xúc tiến đầu tư":*

Khoản 24 Điều 3 và Khoản 1 Điều 77 *"Dự thảo Luật Đầu tư",* giải thích: ***"Xúc tiến đầu tư** là các hoạt động nhằm thu hút, thúc đẩy và tạo thuận lợi cho đầu tư".*

Hiệp hội đề nghị bổ sung *"hoạt động **kết nối, đầu tư"*** và hoàn thiện cách giải thích khái niệm *"xúc tiến đầu tư"* tại **Khoản 24 Điều 3 và Khoản 1 Điều 77** ***"Dự thảo Luật Đầu tư",*** như sau:

***"24.** Xúc tiến đầu tư là các hoạt động **kết nối,** nhằm thu hút, thúc đẩy và tạo thuận lợi cho đầu tư".*

2/- Đề nghị bổ sung trường hợp *"dịch bệnh"* vào Khoản 2 Điều 10 ***"Dự thảo Luật Đầu tư":***

Mới đây, Chính phủ đã công bố ***"đại dịch CoViD-19",*** nhưng không công bố ***"tình trạng khẩn cấp"*** và đã ban hành **Nghị định 41/2020/NĐ-CP, các Nghị quyết 41/NQ-CP, Nghị quyết 42/NQ-CP** với nhiều chính sách **hỗ trợ** người dân và doanh nghiệp vượt qua ***"đại dịch CoViD-19".***

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung trường hợp ***"dịch bệnh"*** và bổ sung hình thức ***"hỗ trợ"*** vào **Khoản 2 Điều 10** ***"Dự thảo Luật Đầu tư"*** để bao quát chung, như sau:

"Điều 10. Bảo đảm quyền sở hữu tài sản

*Trường hợp Nhà nước trưng mua, trưng dụng tài sản vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, **dịch bệnh**, thì nhà đầu tư được thanh toán, bồi thường, **hỗ trợ,** theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan".*

3/- Đề nghị vẫn giữ *"dự án khởi nghiệp sáng tạo"* trong danh mục về ngành, nghề ưu đãi đầu tư và bổ sung thêm *"dự án thử nghiệm (sandbox)", "dự án nhà ở xã hội", "dự án nhà ở thương mại giá thấp"* tại Điều 17 ***"Dự thảo Luật Đầu tư":***

3.1)- Kết quả nghiên cứu:

(1) Pháp luật về nhà ở đã quy định chính sách **ưu đãi nhà ở xã hội,** nhưng cũng **chưa** quy định chính sách **ưu đãi đối với dự án nhà ở thương mại giá thấp** *(low cost housing),* vì theo quy định pháp luật hiện hành, thì dự án nhà ở thương mại, **kể cả dự án nhà ở thương mại giá thấp** đều không được hưởng chính sách ưu đãi.

Điều 58 Luật Nhà ở quy định các chính sách ưu đãi chủ đầu tư **dự án xây dựng nhà ở xã hội,** như: Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** thì

được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp **nhiều hơn;** Được vay vốn ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** thì được vay vốn **với lãi suất thấp hơn;** Được hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, trường hợp xây dựng nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** thì được **hỗ trợ toàn bộ** kinh phí này.

Khoản 2 Điều 9 **Nghị định 100/2015/NĐ-CP,** quy định: *"Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì* ***được giảm 70% thuế suất*** *thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành" (cao hơn mức giảm thuế 50% đối với các dự án nhà ở xã hội khác).*

Nhưng, **Luật Thuế** quy định ưu đãi giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án nhà ở xã hội, **kể cả dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.**

Hiệp hội nhận thấy, trên thực tế, đã có những dự án **nhà ở thương mại lại có giá bán tương đương hoặc chỉ cao hơn giá bán nhà ở xã hội khoảng 15%.** Đây chính là loại **nhà ở thương mại giá thấp.** Thực tiễn triển khai gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng giai đoạn 2013-2016 đã áp dụng cho căn hộ nhà ở xã hội, căn hộ nhà ở thương mại **cùng có giá bán** dưới 1,05 tỷ đồng/căn.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy **rất cần bổ sung một số chính sách ưu đãi đối với nhà ở thương mại giá thấp trong Luật Đầu tư** và cả Luật Nhà ở, để **khuyến khích và huy động được nhiều nguồn lực xã hội đầu tư phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp; để giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước;** và cũng để đáp ứng nhu cầu nhà ở có giá vừa túi tiền cho phần lớn cán bộ, công chức viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động, người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị. Việc xác định *"dự án nhà ở thương mại giá thấp"* đề nghị giao cho cấp tỉnh quy định cho phù hợp với từng địa phương.

(2) Bên cạnh đó, Hiệp hội đề nghị **vẫn giữ *"dự án khởi nghiệp sáng tạo"*** trong danh mục **ngành, nghề ưu đãi đầu tư, tại Khoản (1.q) Điều 17 *"Dự thảo Luật Đầu tư".***

(3) Đồng thời, Hiệp hội đề nghị bổ sung loại hình ***"dự án thử nghiệm (sandbox)"*** vào đối tượng hưởng ưu đãi tại **Khoản (1.q) Điều 17 *"Dự thảo Luật Đầu tư".***

3.2)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị sửa đổi, hoàn thiện **Khoản (5.c) Điều 16** *"Dự thảo Luật Đầu tư"* theo hướng thực hiện ***"ưu đãi đầu tư"*** đối với ***"dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại giá thấp",*** như sau:

"c) *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở,* ***trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại giá thấp theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh".***

(2) Đề nghị bổ sung ***"Dự án thử nghiệm sandbox"*** vào **Khoản (1.q) Điều 17** *"Dự thảo Luật Đầu tư",* như sau:

"q. Dự án khởi nghiệp sáng tạo; dự án thử nghiệm (sandbox)", để khuyến khích dự án khởi nghiệp sáng tạo, dự án thử nghiệm có kiểm soát *(sandbox).*

(3) Để thống nhất với quy định của pháp luật về nhà ở về *"Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội",* Hiệp hội đề nghị bổ sung hoạt động **đầu tư xây dựng *"dự án nhà ở xã hội"* và *"dự án nhà ở thương mại giá thấp"*** vào ***"ngành, nghề ưu đãi đầu tư"*** tại **Điểm *(r "mới")* Khoản 1 Điều 17** *"Dự thảo Luật Đầu tư",* như sau:

"r) Đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội; dự án nhà ở thương mại giá thấp theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh".

4/- Hình thức hỗ trợ đầu tư *(Điều 19 "Dự thảo Luật Đầu tư"):*

Pháp luật về nhà ở đã quy định các chính sách ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, trong đó, có chính sách **ưu đãi về thuế.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung chính sách **ưu đãi về thuế** vào **Khoản (1.c) Điều 19** *"Dự thảo Luật Đầu tư",* như sau:

"c)** Hỗ trợ tín dụng; **thuế".

5/- Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt *(Điều 21 "Dự thảo Luật Đầu tư"):*

Hiện nay, Tổng cục Thuế **không đồng ý giảm đến 70% thuế suất Thuế giá trị gia tăng và Thuế thu nhập doanh nghiệp** đối với ***"dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê",*** **được ưu đãi thuế** theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở và Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, với lý do **Luật Thuế giá trị gia tăng và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ cho phép giảm 50% thuế suất đối với dự án nhà ở xã hội,** không quy định ưu đãi thuế cao hơn đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.

Tổng Cục Thuế viện dẫn Luật Thuế có giá trị pháp lý cao hơn Nghị định 100/2015/NĐ-CP, mặc dù Luật Nhà ở đã cho phép áp dụng **mức ưu đãi cao hơn** đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.

Hiệp hội đề nghị bổ sung ***"dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê"*** vào danh mục dự án **được ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt, Điểm c *(mới)* Khoản 2 Điều 21** *"Dự thảo Luật Đầu tư",* như sau:

"c) Dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê".

6/- Chấp thuận chủ trương đầu tư và hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án *(Điều 30 "Dự thảo Luật Đầu tư"):*

Hiệp hội hoan nghênh và tán thành nội dung **Điều 30 *"Dự thảo Luật Đầu tư",* nếu được thông qua, sẽ tạo cơ sở pháp lý để giải quyết các vướng mắc đã và đang làm ách tắc nhiều dự án đầu tư có sử dụng đất, trong đó có nhiều dự án nhà ở.**

Thực hiện Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, kể từ ngày 10/12/2015 *(ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực)* đến nay, tại thành phố Hồ Chí Minh có khoảng **126 dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp** *(gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp),* **do doanh nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai, bị **ách tắc thủ tục** đầu tư xây dựng, không thể triển khai, bị chôn vốn. Nếu mỗi dự án có vốn đầu tư khoảng **1.000 tỷ đồng,** thì tổng vốn đầu tư lên đến **126.000 tỷ đồng.** Việc ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng vừa gây thiệt hại lớn cho chủ đầu tư, vừa làm giảm nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở trên thị trường bất động sản, gây thiệt hại cho người mua nhà, tác động đến nhiều ngành kinh tế, vừa làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước. Nếu chỉ tính nguồn thu ngân sách nhà nước về **thuế giá trị gia tăng (10%),** thì có thể làm **giảm thu** khoảng **10.000 tỷ đồng;** Nếu các dự án đạt lợi nhuận 20%, **thu nhập chịu thuế** khoảng **25.000 tỷ đồng,** thì nguồn thu **thuế thu nhập doanh nghiệp** có thể bị **giảm** đến **5.000 tỷ đồng.**

Do vậy, nếu *"Dự thảo Luật Đầu tư"* được Quốc hội thông qua thì sẽ góp phần quan trọng vào việc khai thông quy trình, thủ tục hành chính, thị trường bất động sản vận hành thông suốt và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Nhưng, Hiệp hội nhận thấy nội dung về hình thức, phương thức **lựa chọn nhà đầu tư *(chủ đầu tư)*** thực hiện dự án đầu tư của *"Dự thảo Luật Đầu tư"* cần được **làm rõ hơn,** để công tác **thực thi pháp luật được thống nhất, đồng bộ** với các luật chuyên ngành.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đầu tư sử dụng khái niệm ***"nhà đầu tư",*** trong lúc các luật khác sử dụng khái niệm ***"chủ đầu tư",*** như Hiệp hội đã nêu tại **Mục (1.2) của Văn bản này.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung cụm từ ***"nhà đầu tư (chủ đầu tư)"*** và **hoàn thiện Điều 30 *"Dự thảo Luật Đầu tư",*** như sau:

"Điều 30. Chấp thuận chủ trương đầu tư và hình thức lựa chọn nhà đầu tư (chủ đầu tư) thực hiện dự án

*1. Lựa chọn nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** được tiến hành thông qua một trong các phương thức sau:*

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

*b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** theo quy định của pháp luật về đấu thầu;*

*c) Chấp thuận nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.*

*2. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư và giao cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư **(chủ đầu tư).***

*3. Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** không thông qua đấu giá, đấu thầu trong các trường hợp sau:*

*a) Nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** có quyền sử dụng đất **do nhận chuyển quyền sử dụng đất,** trừ trường hợp Nhà nước thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*b) Nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** thực hiện dự án sản xuất, nghiên cứu và phát triển, đổi mới sáng tạo, **thử nghiệm (sandbox)** trong khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế; dự án trong khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay dân dụng;*

c) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật.

*4. Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư **(chủ đầu tư)** trong các trường hợp sau (...)".*

7/-Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan khác *(Khoản 4 Điều 50 "Dự thảo Luật Đầu tư"):*

- Khoản 4 Điều 50 *"Dự thảo Luật Đầu tư",* quy định: *"4. Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện **theo quy định của pháp luật về đất đai** và pháp luật có liên quan khác".*

- Luật Đất đai quy định: *"Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh" (Điều 61); "Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng" (Điều 62); "Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai" (Điều 64).*

- Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai, quy định *"hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì* ***Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng".***

Hiệp hội nhận thấy, quy định của **Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai,** có dấu hiện ***"xung đột"*** với Khoản 3 Điều 51 **Hiến pháp** và Khoản 3 Điều 5; Khoản 1 Điều 9 **Luật Đầu tư,** về nguyên tắc ***"Tài sản hợp pháp*** *của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh* ***được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa",*** như Hiệp hội nêu tại **Mục 9 của Văn bản này.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **Khoản 4 Điều 50** ***"Dự thảo Luật Đầu tư",*** như sau:

"4. *Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan khác.* ***Tài sản hợp pháp của chủ đầu tư gắn liền với quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật".***

8/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở:

Hiệp hội **hoan nghênh** ***"Dự thảo Luật Đầu tư"*** đã sửa đổi Khoản 7 Điều 175 Luật Nhà ở và nhận thấy rất cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014.

Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, quy định trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thông qua hình thức **chỉ định chủ đầu tư,** khi nhà đầu tư: *"Nhận chuyển quyền sử dụng* ***đất ở*** *theo quy định của pháp luật về đất đai".* Nội hàm Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 có những điểm **bất cập,** sau đây:

(1) Khoản (1.b) Điều 169, Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai 2013 đã cho phép ***"Tổ chức kinh tế*** *được nhận chuyển quyền sử dụng* ***đất*** *thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* trong *"trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt".*

Khái niệm ***"đất"*** trong Luật Đất đai bao gồm cả ***"đất ở"*** **và các loại đất khác.** Trên thực tế, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lập dự án, thường bao gồm đất ở *(chiếm khoảng trên dưới 10%),* đất nông nghiệp *(chiếm khoảng trên dưới 80%),* đất rạch, đường, bờ đất, kênh mương nội đồng do Nhà nước quản lý *(chiếm khoảng trên dưới 10%);* ngay cả dự án chỉnh trang một khu nhà trong quận nội thành có xen cài đường hẻm thì cũng **không thể đạt chuẩn** ***"100% đất ở".***

Khái niệm ***"đất ở"*** tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **không tương thích** với khái niệm ***"đất"*** tại Khoản (1.b) Điều 169, Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai 2013.

(2) Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định nhà đầu tư: *"Sử dụng diện tích* ***đất ở*** *thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại",* thì **được chỉ định làm chủ đầu tư** theo Khoản (2.c) Điều 22 Luật Nhà ở.

Như vậy, nội hàm Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở **hoàn toàn trùng lắp** với Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, bởi lẽ, nếu doanh nghiệp đã *"nhận chuyển nhượng quyền sử dụng* ***đất ở",*** thì đương nhiên phải được cập nhật tên người sử dụng đất trên sổ đỏ *"đất*

ở". Nên, từ ***"đất ở"*** tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 là **không chuẩn,** mà lẽ ra phải được thay thế bằng từ ***"đất",*** hoặc ***"đất ở và các loại đất khác"*** thì **chính xác hơn.**

Hiệp hội đề nghị bổ sung **Khoản *(1.b' "mới")* Điều 80 *"Dự thảo Luật Đầu tư"*** về việc **sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở,** để **thống nhất** với Khoản (1.b) Điều 169, Khoản 2 Điều 191 **Luật Đất đai;** Khoản 1 Điều 23 **Luật Nhà ở** và cả các **Khoản (1.b) Điều 32, Khoản (1.d) Điều 44 *"Dự thảo Luật Đầu tư",*** như sau:

"4. *Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng* ***đất (hoặc "đất ở và các loại đất khác")*** *theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại".*

9/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai:

9.1)- Xung đột pháp luật về bảo hộ tài sản hợp pháp của nhà đầu tư:

- Khoản 3 Điều 51 **Hiến pháp** quy định ***"Tài sản hợp pháp*** *của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh* ***được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa".***

- Khoản 3 Điều 5 **Luật Đầu tư** quy định ***"Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu về tài sản, vốn đầu tư,*** *thu nhập và các quyền, lợi ích hợp pháp khác của nhà đầu tư".*

- Khoản 1 Điều 9 **Luật Đầu tư** quy định ***"Tài sản hợp pháp*** *của nhà đầu tư* ***không bị quốc hữu hóa hoặc bị tịch thu bằng biện pháp hành chính".***

- Khoản 4 Điều 5 ***"Dự thảo Luật Đầu tư"*** quy định: *"Nhà nước* ***công nhận*** *và* ***bảo hộ quyền sở hữu*** *về tài sản, vốn đầu tư, thu nhập và các quyền, lợi ích hợp pháp khác* ***của nhà đầu tư".***

- Luật Đất đai quy định về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, tại **Khoản (1.i) Điều 64 lại** quy định: *"Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì* ***Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất,*** *trừ trường hợp do bất khả kháng".*

Hiệp hội nhận thấy, **Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai** có dấu hiệu **xung đột pháp luật** với Khoản 3 Điều 51 **Hiến pháp** và Khoản 3 Điều 5 **Luật Đầu tư** 2014 và cũng **không thống nhất** với **Khoản 4 Điều 5 *"Dự thảo Luật Đầu tư".*** Mặc dù, khi quy định chi tiết thi hành Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai, tại Khoản (2.c) Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP *(được bổ sung theo quy định tại Khoản 12 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP),* quy định: *"Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn".* Với quy định này, Chính phủ đã cho phép chủ đầu tư **có thời gian đến 48 tháng để đưa đất vào sử dụng,** mà nếu chủ đầu tư không đưa đất vào sử dụng ***"thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất",*** để tránh trường hợp **chủ đầu tư dùng tài sản trên đất để gây áp lực** với cơ quan nhà nước, trong lúc chủ đầu tư **vẫn không đưa đất vào sử dụng.**

Tuy nhiên, để đảm bảo nguyên tắc Hiến định ***"Tài sản hợp pháp*** *của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh* ***được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa"*** *(Khoản 3*

Điều 51 ***Hiến pháp)*** và thống nhất với các quy định tại Khoản 3 Điều 5 và Khoản 1 Điều 9 **Luật Đầu tư,** thì **rất cần thiết xem xét, sửa đổi Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai.**

Trên cơ sở phân tích tại **Mục 7 của Văn bản này,** Hiệp hội đề nghị **bỏ quy định *"Nhà nước không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất",*** để thống nhất với Khoản 3 Điều 51 **Hiến pháp** và Khoản 3 Điều 5 **Luật Đầu tư** và đề nghị Chính phủ **quy định chi tiết thực hiện việc xử lý tài sản gắn liền với đất của nhà đầu tư trong trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư,** theo hướng đề xuất, như sau: ***(i) Xác định giá trị còn lại*** *của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất;* ***(ii)*** *Đưa giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất này* ***vào chi phí giải phóng mặt bằng*** *khi lựa chọn nhà đầu tư mới. Nhà đầu tư mới sẽ thanh toán giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất của nhà đầu tư cũ* ***(gửi giá trị còn lại của tài sản này vào Kho bạc Nhà nước).***

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản (1.i) Điều 64 Luật Đất đai, như sau:

"i) *Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng* ***thì Nhà nước thu hồi đất. Tài sản hợp pháp của chủ đầu tư gắn liền với quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật".***

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com