**THAM LUẬN VỀ TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

**Ban Pháp chế Bất động sản VN**

**PGS. TS. GVC DOÃN HỒNG NHUNG**

TÓM TẮT MỘT VÀI KIẾN NGHỊ NỔI BẬT

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | | **Vấn đề** | | | **Cơ sở**  **pháp lý** | | | **Nội dung khó khăn, vướng mắc** | | | **Kiến nghị, đề xuất phương án tháo gỡ** | | | | **Đã được tiếp thu vào văn bản pháp luật** | | | | |
| **I.** | | **Vướng mắc liên quan đến việc thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng** | | | | | | | | | | | | |  | | |
| 3 | | Các giao dịch liên quan tới bất động sản của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài | | | Luật kinh doanh bất động sản | | | Khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản quy định:  "2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.  Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó."  Như vậy, cá nhân nước ngoài chỉ được mua nhà ở, không được mua các loại hình bất động sản khác như bất động sản du lịch trong khi nhu cầu thực tế của cá nhân nước ngoài đối với loại hình sản phẩm này là rất lớn; cho pháp cá nhân nước ngoài mua công trình xây dựng không phải là nhà ở như bất động sản du lịch sẽ góp phần thu hút nguồn vốn lớn đầu tư vào phân khúc bất động sản này và vẫn có thể quản lý bằng các quy định về điều kiện, thủ tục mua bất dộng sản của người nước ngoài tương tự như quy định đối với nhà ở.  Ngoài ra, Luật Kinh doanh Bất động sản cũng chưa có định nghĩa "nhà" theo quy định tại khoản 2 Điều 14 được hiểu như thế nào, có trùng với "nhà ở" theo quy định của Luật Nhà ở hay không.  Do đó, việc áp dụng các quy định liên quan tới giao dịch mua, thuê mua bất động sản với tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chưa được rõ ràng và không thống nhất giữa các địa phương. | | | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi khoản 2 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản theo hướng cho phép cá nhân nước ngoài được mua các bất động sản khác không phải là nhà ở.  Bổ sung vào Luật Kinh doanh bất động sản quy định về điều kiện mua, thuê mua, thuê các loại bất động sản không phải nhà ở của cá nhân nước ngoài  **kiến nghị Chính phủ:**  Ban hành Nghị định quy định chi tiết các loại bất động sản không phải là nhà ở mà cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua trong đó có bất động sản du lịch. | | | |  | | | | |
| 10 | | Điều kiện kinh doanh bất động sản | | | Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản | | | Khoản 1, Điều 55 của Luật KD BĐS 2014 quy định về Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *“1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”.*  Hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn chi tiết các tài liệu trong (i) hồ sơ dự án; (ii) giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Vì vậy, việc xác định các tài liệu chứng minh CĐT đã đáp ứng điều kiện về hồ sơ Dự án và cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng của Dự án là phụ thuộc vào quan điểm của Cơ quan Nhà nước tại từng địa phương vào từng thời điểm. Điều này gây khó khăn cho các CĐT khi chuẩn bị hồ sơ huy động vốn và ảnh hưởng tới tiến độ bán hàng chung của Dự án. | | | **kiến nghị Chính phủ:**  Chỉ đạo và ban hành quy định/hướng dẫn cụ thể về danh mục tài liệu chứng minh điều kiện (i), (ii) trên để thống nhất áp dụng trong phạm vi cả nước. | | | |  | | | | |
| 12 | | Bán tài sản gắn liền với đất thuê | | | Luật Đất Đai | | | Khoản 2 Điều 174 Luật đất đai quy định:  “2*. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây: a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;”*  Khoản 1 Điều 175 của Luật đất đai quy định: “*175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm*  *1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*  *c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;*  Hiện nay chưa có văn bản quy định/hướng dẫn liên quan đến (i) tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất được chuyển nhượng (đất thuê 1 lần) hoặc được bán (đất thuê hàng năm) là tài sản có sẵn hay tài sản hình thành trong tương lai hay cả hai; (ii) thủ tục thuê đất với người nhận chuyển nhượng/mua tài sản gắn liền với đất. | | | **kiến nghị Chính phủ:**  Ban hành văn bản hướng dẫn các nội dung này để CĐT và Khách hàng có đủ cơ sở thực hiện và tuân thủ. | | | |  | | | | |
| 13 | | Nhà ở xã hội | | | Hồ sơ mua bán nhà ở xã hội | | | Đối với người mua nhà, theo điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp khi mua nhà ở xã hội phải có Giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở. Thực tế, người mua nhà gặp nhiều khó khăn khi xin xác nhận nội dung này vì cơ quan, tổ chức nơi người mua nhà đang làm việc không thể nắm được và/hoặc không muốn xác nhận về thực trạng nhà ở của nhân viên. Để giải quyết bất cập này, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sửa đổi hoặc hướng dẫn cụ thể về điểm này theo hướng người mua nhà chỉ cần xin xác nhận của UBND xã, phường nơi cư trú về thực trạng nhà ở vì đây mới là nơi quản lý thực trạng nhà ở của người dân. | | | **kiến nghị Chính phủ:**  Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP như sau:  b) Đối tượng quy định tại các Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và giấy xác nhận của UBND xã, phường nơi cư trú về thực trạng nhà ở; | | | |  | | | | |
| **II** | | **Vướng mắc liên quan đến các quy định còn chồng chéo, mâu thuẫn giữa các Luật liên quan đến đầu tư, kinh doanh** | | | | | | | | | | | | |  | | | | |
| 24 | | Chuyển nhượng dự án đầu tư | | | Điều 48, 49, 50, 51,52 Luật kinh doanh bất động sản;  Điều 12, 13 Nghị định 76/2015/NĐ-CP;  Điều 45 Luật đầu tư;  Điều 37 Nghị định 118/2015/NĐ-CP | | | Trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản áp dụng với các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở và một số dự án bất động sản khác do UBND tỉnh quy định (Điều 12 Nghị định 76/2015/NĐ-CP). Các dự án khác không phải dự án bất động sản việc chuyển nhượng dự án sẽ thực hiện theo Luật đầu tư và Điều 37 Nghị định 118/2015/NĐ-CP.  Trên thực tế, khi chuyển nhượng dự án việc xác định một số dự án cụ thể có phải là dự án bất động sản hay không (ví dụ dự án xây dựng trường học, bệnh viện, dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có sử dụng đất, dự án xây dựng trung tâm thương mại…) để xác định thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản hay Luật đầu tư là không dễ dàng. Về cơ bản trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án, hồ sơ chuyển nhượng dự án theo quy định của Luật đầu tư và Luật kinh doanh bất động sản có một số khác nhau.  Luật Đầu tư quy định Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án sang cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đủ điều kiện, trong khi đó Điều 51 Luật kinh doanh bất động sản lại quy định phải được UBND tỉnh Quyết định cho phép chuyển nhượng.  Luật Đầu tư quy định Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án sang cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đủ điều kiện, trong khi đó Điều 51 Luật kinh doanh bất động sản lại quy định phải được UBND tỉnh Quyết định cho phép chuyển nhượng. | | | **kiến nghị Chính phủ** sửa đổi theo 1 trong 2 phương án sau:  Phương án 1: Xác định rõ phạm vi các dự án (nên chỉ quy định dự án nhà ở và dự án khu đô thị mới) khi chuyển nhượng dự án áp dụng quy định của Luật kinh doanh bất động sản; các dự án còn lại khi chuyển nhượng áp dụng quy định về chuyển nhượng dự án theo Luật đầu tư 2015 và Nghị định 118/2015/NĐ-CP.  Thống nhất thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án đầu tư là cơ quan đăng ký đầu tư, tránh chồng chéo chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan Nhà nước có chức năng quản lý về đầu tư.  Phương án 2: Quy định việc chuyển nhượng dự án thống nhất theo Luật đầu tư. | | | |  | | | | |
| **III.** | **Liên quan đến việc thực hiện dự án thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (đối với dự án chưa thực hiện bồi thường GPMB)** | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 27A | **Về việc thu hồi đất để thực hiện đấu giá** | | | | | **Quy định được đề nghị**  Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác | | | | Lý do  Hiện nay, việc phát triển dự án thông qua việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng còn vướng nhiều điểm khác nhau, triển khai khó khăn trên thực tế, tồn tại nhiều khiếu nại, khiếu kiện nảy sinh, làm mất trật tự, an ninh và ảnh hưởng tới an sinh, cuộc sống người dân.  Những quy định về định giá đất để thu hồi bằng hội đồng định giá, giá thị trường, hệ số k, tiền ủng hộ địa phương đang là những ẩn số mà Nhà đầu tư khó đoán được con số đằng sau. Việc quy định sự “tùy tâm” của nhà đầu tư để ủng hộ địa phương là không nên tồn tại, không nên để ở dạng đóng góp như khoản từ thiện, mà cần được quy định cụ thể với những căn cứ, cơ sở rõ ràng.  Việc Nhà nước đứng ra thu hồi đất của người dân với giá trị thấp, sau đó, cho đấu giá với giá trị cao là điều sẽ còn gây những điều khó hiểu với người dân vì cùng với diện tích đất đó, nhưng chỉ sau khi có quyết định thay đổi mục đích sử dụng đất thì giá trị của chính diện tích đó lại tăng lên gấp nhiều lần. Sự phân chia lợi ích được hưởng sau khi có kết quả trúng đấu giá không được quy định, nên tạo sự mâu thuẫn lợi ích với người có đất, với việc thu hồi của Nhà nước, với Nhà đầu tư sử dụng đất để phát triển dự án, phát triển kinh tế.  Điều kiện đấu giá đất được quy định tại Điều 119 Luật Đất đai về thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó, khoản 1 Điều này quy định:  “1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:  a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;  b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;  c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”  Căn cứ theo nội dung khoản này thì các điều kiện ở dưới không phải là buộc phải có đủ. Nếu quy định của Luật phải có đủ thì sẽ được nêu rõ như khoản 2 cùng Điều là: “2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:”.  Như vậy, nếu áp dụng được pháp luật thì có thể lựa chọn được hình thức đấu giá đất trước khi giải phóng mặt bằng, cụ thể: Lựa chọn dự án tối ưu – Thu hồi đất – Đấu giá – Phân chia kết quả đấu giá giữa Nhà nước với người có đất – Giải phóng mặt bằng – Giao đất – Cưỡng chế giải phóng mặt bằng (nếu cần).  Nếu thực hiện được theo chu trình này thì Nhà nước không cần phải bỏ tiền để giải phóng mặt bằng, không phải cưỡng chế trước với người dân để thu hồi đất. Điều này rất quan trọng giúp Nhà nước giảm gánh nặng tài chính công mà vẫn giúp phát triển kinh tế. Việc lựa chọn dự án tối ưu được thực hiện trên cơ sở những chỉ tiêu dự án do Nhà nước nêu để là chỉ số cứng cho một dự án. Nhà đầu tư và Nhà nước có thể nêu những dự án khác nhau. Việc lựa chọn dự án được thực hiện trên cơ sở Nhà nước và nhân dân cùng làm.  Thực hiện được việc chia sẻ kết quả đấu giá giữa người có quyền sử dụng đất với Nhà nước, thì người có đất sẽ được nhận giá trị rất cao, không phải giá trị thấp. Việc phân chia giá trị sẽ được Nhà nước quy định theo công thức chung cho toàn tỉnh để phân bổ kết quả thu về giữa người có quyền sử dụng đất với Nhà nước. Như vậy, lợi ích từ nguồn đất đai sẽ được chia sẻ hợp lý giữa người có quyền sử dụng đất và Nhà nước, lấy từ nguồn đầu tư dự án của Nhà đầu tư.  Nhà nước sẽ được nhận tỷ lệ rõ ràng, cụ thể, theo công thức, không phải là sự “tùy tâm” của Nhà đầu tư. Người dân được hưởng lợi từ kết quả đấu giá theo công thức, tỷ lệ được quy định chung, kết quả minh bạch, rõ ràng. Như vậy, người có đất sẽ ủng hộ đối với dự án và khi nhận được tiền thì họ sẽ bàn giao nhanh chóng với thời hạn được thống nhất từ khi đưa ra đấu giá. Đối với những người không hợp tác, thì nguồn tiền của họ được trả theo công thức chung, để vào một tài khoản ngân hàng, còn Nhà nước sẽ cưỡng chế giao đất.  Đối với Nhà đầu tư sẽ thấy rất thuận lợi, minh bạch khi thực hiện dự án. Bởi dự án đã được định hình từ trước, với hệ số sử dụng đất, diện tích sàn xây dựng, tính được chi phí đầu tư, lãi suất vay vốn, giá bán thị trường, từ đó, Nhà đầu tư sẽ tính được chi phí tối đa có thể trả cho tiền sử dụng đất là bao nhiêu. Khi cơ chế rõ ràng thì ưu thế sẽ thuộc về Nhà đầu tư có vốn lớn, chịu chi phí thấp khi vay, có tiềm lực tài chính, năng lực xây dựng mạnh để nhanh chóng triển khai đầu tư, sớm đưa dự án vào thị trường để thu hồi vốn sớm. | | Đề xuất  Xây dựng được cơ chế để thực hiện theo chu trình: Lựa chọn dự án tối ưu – Thu hồi đất – Đấu giá – Phân chia kết quả đấu giá giữa Nhà nước với người có đất – Giải phóng mặt bằng – Giao đất – Cưỡng chế giải phóng mặt bằng (nếu cần). | | | |  | | |
| 27B | Về việc xác định giá trị M3 (giá trị lợi thế thương mại trong hồ sơ đấu thầu) | | | Chưa có quy định cụ thể | | | | | Trong Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất do Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành ngày 16 tháng 12 năm 2016, có nêu giá trị M3 là là giá trị tối thiểu nhà đầu tư phải cam kết nộp ngân sách nhà nước không điều kiện.  Hiện chưa có quy định rõ phương pháp tính toán xác định giá trị M3 của cơ quan nhà nước để làm cơ sở nhà đầu tư đề xuất giá trị M3. | | | | | **kiến nghị Chính phủ:**  Ủy quyền giao cho UBND cấp tỉnh quyết định giá trị M3 ban hành kèm theo trong quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất. | | |  | | | |
| **IV** | **Vướng mắc về việc Ngân hàng Nhà nước (“NHNN”) siết chặt cho vay bất động sản** | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| **V** | **Vướng mắc về tài chính, kế toán, thuế đối với các dự án bât động sản** | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| 35 | Khống chế chi phí lãi vay | | Nghị định 20/2017/NĐ-CP | | | | + Luật thuế TNDN hiện quy định: (1) Chi phí hợp lệ tính thuế là chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh và có đủ hóa đơn chứng từ; (2) chi phí lãi vay chỉ bị loại khi công ty chưa góp đủ Vốn điều lệ; hoặc lãi suất vay>150% lãi suất cơ bản của NHNN – không có quy định khống chế theo tỷ lệ EBITDA  + Quy định của khoản 3 điều 8 Nghị định 20 không phù hợp với thông lệ quốc tế - Khuyến nghị tại Hành động 4 “Hạn chế xói mòn cơ sở thuế thông qua các khoản khấu trừ lãi tiền vay quá mức và các thanh toán tài chính khác” trong 15 nhóm Hành động chống xói mòn cơ sở thuế và chuyển lợi nhuận của Tổ chức Hợp tác phát triển kinh tế (OECD) và các Quốc gia có nền kinh tế phát triển (G20) (BEPS) đề nghị khi áp dụng cần cân nhắc các yếu tố như: (i) doanh nghiệp cần thời gian để tái cơ cấu nguồn vốn; (ii) không đánh vào các khoản vay nợ bên thứ 3 vì khoản vay này không vì mục đích thuế; (iii) chỉ hạn chế khấu trừ lãi vay thuần của công ty (tức là chi phí lãi vay vượt quá doanh thu hoạt động tài chính) của một công ty  + Mục tiêu của quy định này là nhằm hạn chế việc chuyển thu nhập của các Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đến một doanh nghiệp khác (trong cùng Tập đoàn đa quốc gia) tại vùng lãnh thổ/quốc gia có thuế suất thuế TNDN thấp hơn so với Việt Nam để tối đa hóa lợi nhuận và tối thiểu hóa nghĩa vụ thuế phải nộp, tuy nhiên ảnh hưởng chủ yếu đến các doanh nghiệp Việt Nam: (i) hạn chế mô hình Tập đoàn, Công ty mẹ con do hạn chế việc huy động vay vốn từ công ty mẹ và chuyển xuống cho các công ty con vay vì sẽ luôn bị chặn chi phí lãi vay theo Nghị định 20; (ii) Các công ty có EBITDA âm do giai đoạn mới đầu tư hoặc lỗ theo kế hoạch kinh doanh sẽ bị loại hoàn toàn chi phí lãi vay đầu tư. | | | | | | **kiến nghị Chính phủ:**  Sửa đổi Nghị định 20/2017/NĐ-CP theo các hướng:  + Tăng mức trần chặn chi phí lãi vay từ 20% lên 30% (phù hợp với khung khuyến nghị của BEPS và tình hình thực tiễn hoạt động của các doanh nghiệp Việt Nam) (Như Dự thảo Nghị định sửa đổi gần đây nhất).  + Cho tính chặn theo lãi vay thuần (= Chi phí lãi vay – doanh thu lãi tiền gửi cho vay) vì phù hợp với bản chất của chi phí lãi vay và theo đúng hướng dẫn của OECD.  + Cho phép chuyển tiếp chi phí lãi vay chưa được trừ (do vượt chi phí vốn hay chi phí tài sản cố định – Capital Expenditure (s) CAPEX hoặc do công ty chưa có/chưa đủ EBITDA) sang khấu trừ tiếp trong 5 năm. Việc chuyển tiếp chi phí lãi vay là phù hợp với: (1) nguyên tắc của Luật thuế TNDN (Doanh thu phù hợp với chi phí và được chuyển lỗ); (2) hướng dẫn của OECD; (3) thực sự là biện pháp tháo gỡ cho các kiến nghị của các doanh nghiệp trong suốt thời gian ban hành Nghị định 20 đến nay.  + Cho phép doanh nghiệp được xác định lại chi phí lãi vay được trừ phát sinh các năm 2017, 2018, 2019 theo các nguyên tắc trên.   * Khẩn trương ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP vào đầu tháng 3 năm 2020. | | | |  | | | |

**CỤ THỂ CÁC KIẾN NGHỊ NHƯ SAU:**

| **STT** | | **Vấn đề** | | **Cơ sở**  **pháp lý** | | **Nội dung khó khăn, vướng mắc** | **Kiến nghị, đề xuất phương án tháo gỡ** | **Đã được tiếp thu vào văn bản pháp luật** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **I.** | | **Vướng mắc liên quan đến việc thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng** | | | | | |  | |
| 1 | | Tiến độ thu 5% giá trị hợp đồng còn lại với bất động sản hình thành trong tương lai | | Khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản | | Tại Khoản 1, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định như sau  *“…Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên b án, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua”.*  - Trường hợp chủ đầu tư (CĐT) thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCN) cho người mua:  + Thực tế hiện nay khi CĐT tiến hành thủ tục xin cấp GCN cho người mua/khách hàng (KH) => CĐT gửi Thông báo nộp Lệ phí trước bạ cho KH, tuy nhiên, KH không đóng khoản Lệ phí này => CĐT không hoàn thiện được thủ tục xin cấp GCN cho KH => Chưa có cơ chế xử lý dứt điểm vấn đề này.  + Sau khi CĐT hoàn thiện thủ tục xin cấp GCN cho người mua và gửi thông báo đề nghị người mua thanh toán tiền Đợt cuối và nhận GCN => người mua không thanh toán và không nhận GCN => CĐT không thu được 5% giá trị còn lại của hợp đồng và phải bảo quản GCN của KH => Với các CĐT có nhiều Dự án và số lượng BĐS tại các Dự án là lớn thì tổng số tiền 5% này là rất lớn.  - Trường hợp KH tự đi tiến hành thủ tục cấp GCN:  + Hiện chưa có cơ chế quản lý của Cơ quan cấp GCN về vấn đề này => KH có thể tự đi làm thủ tục xin cấp GCN khi chưa thanh toán 5% giá trị còn lại của hợp đồng cho CĐT và không cần bất kỳ xác nhận nào của CĐT => KH sẽ nhận GCN trực tiếp từ Cơ quan cấp GCN và không thanh toán 5% giá trị còn lại của hợp đồng cho CĐT => CĐT không thu được 5% giá trị còn lại này và cũng không có thông tin hay kiểm soát được việc KH tự đi làm GCN => Nếu CĐT vẫn tiến hành làm GCN cho KH, thì có thể bất động sản của KH sẽ được cấp 2 GCN. | **kiến nghị Quốc hội :**  - Bổ sung cơ chế thỏa thuận của các bên, theo đó, các bên có quyền thỏa thuận về thời điểm thu 5% giá trị hợp đồng còn lại. Nếu không có thỏa thuận, thì 5% này sẽ được đóng khi CQNN cấp GCN cho người mua.  **kiến nghị Chính phủ:**  - Ban hành văn bản quy định về trách nhiệm/cơ chế xử lý với Bên Mua trong việc vi phạm thời hạn đóng Lệ phí trước bạ và nhận GCN để CĐT có đủ cơ sở yêu cầu Bên Mua thực hiện và xử lý dứt điểm nếu Bên Mua vi phạm.  - Trường hợp KH tự tiến hành thủ tục cấp GCN: Bổ sung văn bản đề nghị của KH về việc tự tiến hành thủ tục cấp GCN và có xác nhận của CĐT về việc KH đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán và CĐT chưa nộp hồ sơ xin cấp GCN cho bất động sản của KH. |  | |
| 2 | | Thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai | | Khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản | | Khoản 1 Điều 57 của Luật Kinh doanh BĐS giới hạn tiến độ thanh toán các lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản.Tuy nhiên, theo Điều 56 của Luật này hiện đã có cơ chế bảo lãnh ngân hàng để đảm bảo trách nhiệm của CĐT nếu phát sinh việc chậm bàn giao nhà cho Khách hàng. Do đó, việc hạn chế tiến độ thanh toán trước bàn giao là không thực sự cần thiết. | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể bổ sung phần gạch chân và bỏ phần gạch ngang:  *“1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo thực hiện theo thỏa thuận của các bên* |  | |
| 3 | | Các giao dịch liên quan tới bất động sản của người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài | | Luật kinh doanh bất động sản | | Khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản quy định:  "2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.  Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó."  Như vậy, cá nhân nước ngoài chỉ được mua nhà ở, không được mua các loại hình bất động sản khác như bất động sản du lịch trong khi nhu cầu thực tế của cá nhân nước ngoài đối với loại hình sản phẩm này là rất lớn; cho pháp cá nhân nước ngoài mua công trình xây dựng không phải là nhà ở như bất động sản du lịch sẽ góp phần thu hút nguồn vốn lớn đầu tư vào phân khúc bất động sản này và vẫn có thể quản lý bằng các quy định về điều kiện, thủ tục mua bất dộng sản của người nước ngoài tương tự như quy định đối với nhà ở.  Ngoài ra, Luật Kinh doanh Bất động sản cũng chưa có định nghĩa "nhà" theo quy định tại khoản 2 Điều 14 được hiểu như thế nào, có trùng với "nhà ở" theo quy định của Luật Nhà ở hay không.  Do đó, việc áp dụng các quy định liên quan tới giao dịch mua, thuê mua bất động sản với tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chưa được rõ ràng và không thống nhất giữa các địa phương. | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi khoản 2 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản theo hướng cho phép cá nhân nước ngoài được mua các bất động sản khác không phải là nhà ở.  Bổ sung vào Luật Kinh doanh bất động sản quy định về điều kiện mua, thuê mua, thuê các loại bất động sản không phải nhà ở của cá nhân nước ngoài  **kiến nghị Chính phủ:**  Ban hành Nghị định quy định chi tiết các loại bất động sản không phải là nhà ở mà cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua trong đó có bất động sản du lịch. |  | |
| 4 | | Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai | | Điều 59 Luật kinh doanh bất động sản | | Hiện Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản mới quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, mà chưa quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán các bất động sản khác hình thành trong tương lai.  Thực tế, nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán của Khách hàng về các sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai, không chỉ với nhà ở là rất lớn, do đó cần có quy định cụ thể đối với hình thức này. Hơn nữa, nếu pháp luật quy định cơ chế chuyển nhượng hợp đồng mua bán với các bất động sản hình thành trong tương lai này thì Nhà nước cũng sẽ kiểm soát và thu được các khoản thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng này, tương tự như nhà ở.  Với quy định như hiện nay, các Cơ quan Nhà nước tại địa phương đều đang có quan điểm là Khách hàng không được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản tương lai không phải là nhà ở. | **kiến nghị Quốc hội:**  Bổ sung vào Luật Kinh doanh bất động sản việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, tương tự như cơ chế chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hiện nay. |  | |
| 5 | | Thủ tục giải chấp từng phần | | Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở | | Điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định 99: *“Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm này”.*  Với trường hợp này, CĐT đã hoàn thành thủ tục thông báo huy động vốn theo quy định. Do đó, với quy định của điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định 99, CĐT sẽ phải tiến hành lại thủ tục thông báo huy động vốn và chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi hoàn thành thủ tục này. Tuy nhiên, về bản chất pháp lý, các văn bản tài liệu trong hồ sơ huy động vốn của doanh nghiệp tại thời điểm này so với thời điểm đã tiến hành huy động vốn là không thay đổi, trừ điều kiện về giải chấp tài sản. Điều này gây khó khăn và mất thêm nhiều thời gian cũng như cơ hội kinh doanh đối với các doanh nghiệp. | **kiến nghị Quốc hội** sửa luật theo xu hướng:  CĐT chỉ cần đảm bảo *Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi CĐT đã có văn bản giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.* |  | |
| 6 | | Giấy tờ chứng minh và điều kiện được sở hữu nhà ở của người nước ngoài | | Điều 159 của Luật Nhà ở;  Khoản 3 Điều 15 của Pháp lệnh nhập cảnh, xuất cảnh, cư trú | | Hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99 chỉ thừa nhận điều kiện của người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam là có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của Cơ quan xuất nhập cảnh.  Khoản 3 Điều 15 của Pháp lệnh nhập cảnh, xuất cảnh, cư trú quy định: người mang thẻ tạm trú được miễn thị thực khi xuất cảnh, nhập cảnh trong thời hạn giá trị của thẻ.  Việc này dẫn tới cách hiểu và áp dụng không thống nhất giữa các Cơ quan Nhà nước và gây khó khăn cho người nước ngoài khi mua nhà tại Việt Nam. | **kiến nghị Quốc hội:**  Bổ sung vào Luật Nhà ở về trường hợp người nước ngoài có thẻ tạm trú còn thời hạn thì không bắt buộc phải có hộ chiếu có dấu kiểm chứng nhập cảnh. |  | |
| 7 | | Cấp GCN cho người mua nhà | | Với cá nhân nước ngoài: cấp GCN nhà ở thấp tầng cho người nước ngoài mua nhà tại các Dự án của CĐT:  Điểm a khoản 2 Điều 161 của Luật Nhà ở;  Điều 5, 55 của Luật đất đai;  Khoản 1 Điều 19 của Luật Kinh doanh BĐS;  Điều 186 của Luật đất đai | | Theo Luật Nhà ở, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở riêng lẻ bao gồm biệt thự, nhà liền kề trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.  Theo khoản 1 Điều 19 của Luật Kinh doanh BĐS, thì việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất. Thực tế, với các nhà ở riêng lẻ trong các Dự án nhà ở, giá bán nhà ở theo hợp đồng mua bán ký giữa CĐT và Khách hàng là giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, nghĩa là Người mua nhà ở sẽ được sử dụng riêng với phần đất này.  Theo khoản 1 Điều 186 của Luật đất đai năm 2013 thì chỉ ghi nhận *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam,* mà không ghi nhận quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở.  Do các quy định nêu trên, nên dẫn tới nhiều cách hiểu và áp dụng không thống nhất, cụ thể:  Với nhiều Dự án đã có văn bản chấp thuận bán nhà cho người nước ngoài, khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“GCN”) đối với nhà ở cho cá nhân nước ngoài thì Cơ quan cấp GCN từ chối với lý do: Cá nhân nước ngoài không phải là người sử dụng đất và không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền theo Điều 5, 55 của Luật đất đai cũng như không được ghi nhận quyền sử dụng đất theo Điều 186 của Luật đất đai năm 2013 | **kiến nghị Quốc hội:**  Bổ sung quy định của Luật Đất đai hoặc ban hành văn bản hướng dẫn về trường hợp cấp GCN cho người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam. đề nghị điều chỉnh chỉ cấp Giấy chứng nhận 1 lần cho người mua (mua nhà/căn hộ và công trình khác thuộc dự án) và Chủ đầu tư đối với phần công trình gắn liến với đất mà Chủ đầu tư giữ lại để kinh doanh; |  | |
| Với tổ chức, cá nhân Việt Nam: thủ tục cấp GCN cho người mua nhà tại các Dự án của CĐT:  Khoản 4 Điều 9 của Luật Nhà ở;  Khoản 1 Điều 17 của Luật Kinh doanh BĐS;  Khoản 1 Điều 168, Khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai | | Theo khoản 4 Điều 9 Luật Nhà ở, với nhà ở được đầu tư xây dựng theo Dự án để cho thuê mua, để bán thì không cấp GCN cho CĐT mà cấp GCN cho người thuê mua, người mua nhà.  Theo Khoản 1 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản, thì trong các Hợp đồng kinh doanh bất động sản có Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng.  Theo Khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.  Các quy định trên dẫn tới nhiều địa phương có quan điểm cho rằng Người mua nhà từ CĐT chỉ được chuyển nhượng HĐMB khi có GCN, không được chuyển nhượng HĐMB khi chưa có GCN.  Thực tế, Cơ quan cấp GCN tại 1 số địa phương yêu cầu CĐT làm thủ tục xin cấp GCN ghi nhận phần nhà và đất cho CĐT (CĐT phải đóng Lệ phí trước bạ khi xin cấp GCN này), sau đó, CĐT và Người mua nhà ký lại Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất để được cấp GCN cho Người mua nhà (Người mua nhà vẫn phải đóng Lệ phí trước bạ khi xin cấp GCN này) hoặc 1 số địa phương chỉ đồng ý cấp GCN cho người mua nhà trực tiếp từ CĐT, sau khi người mua nhà này được cấp GCN, thì người mua nhà và bên nhận chuyển nhượng cuối cùng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng bất động sản tại Văn phòng đăng ký đất đai.  Việc này là không phù hợp với Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và phát sinh thêm chi phí cho CĐT cũng như kéo dài thời gian làm thủ tục cho cả CĐT và Khách hàng. | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi Điều 168 và 188 để thể hiện rõ quy định này không áp dụng với việc cho thuê mua, bán nhà ở được xây dựng theo Dự án và việc chuyển nhượng HĐMB nhà ở mua từ CĐT thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản. |  | |
| Với tổ chức, cá nhân Việt Nam: cấp GCN nhà ở thấp tầng cho tổ chức trong nước: khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai | | Theo khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai thì thời hạn giao đất cho CĐT để thực hiện Dự án được xác định theo thời hạn của Dự án, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài. Người mua nhà ở này phải được hiểu bao gồm cả tổ chức, cá nhân. Tuy nhiên, thực tế, Cơ quan cấp GCN tại 1 số địa phương có quan điểm Người mua nhà ở này chỉ gồm cá nhân, trường hợp là tổ chức thì thời hạn sử dụng đất sẽ là có thời hạn theo thời hạn Dự án, tương tự như áp dụng cho CĐT. Do đó, Người mua nhà là tổ chức chỉ được sử dụng đất có thời hạn hoặc phải chuyển nhượng cho cá nhân để được sử dụng đất lâu dài, ổn định. Việc này dẫn tới cách hiểu và áp dụng không thống nhất giữa các Dự án của cùng CĐT. | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai, cụ thể bổ sung phần gạch chân dưới đây:  *“Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở (bao gồm cả trường hợp người mua nhà ở là tổ chức) gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”.* |  | |
|  | |  | | Thời gian Chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị cấp GCN cho người nhận chuyển nhượng | | Khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản quy định:  “4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.”  Thực tế, Chủ đầu tư và người mua nhà có thể có thỏa thuận khác vể thời gian làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN cho người mua. Để bảo đảm nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận, đề nghị bổ sung quy định về trường hợp các bên thỏa thuận về thời hạn này. | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi khoản 4 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể bổ sung phần gạch chân như sau:  “4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.  Bổ sung quy định cấp giấy chứng nhận cho Trung tâm thương mại/Shophouse nằm trong cùng tòa nhà chung cư. |  | |
| 8 | | Miễn giấy phép xây dựng | | Điểm g khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng | | Điểm g khoản 2 Điều 89 **Luật Xây dựng** quy định một trong các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng là:  “Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m2 có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;  Thực tế, tại các dự án đầu tư bất động sản du lịch, chủ đầu tư vẫn phải xin giấy phép xây dựng đối với từng công trình nhà phố thương mại, biệt thự du lịch có quy mô, yêu cầu kỹ thuật tương tự như nhà ở trong các dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở dù Dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Điều này làm gia tăng thủ tục hành chính đối với doanh nghiệp trong khi không phục vụ thiết thực cho mục tiêu quản lý nhà nước.  Tại điểm h khoản 1 điều 2 Nghị quyết 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh có quy định *“Không yêu cầu thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của dự án đầu tư thuộc khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500”.* | **kiến nghị Quốc hội:**  Sửa đổi điểm g khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng theo hướng:  “g) Nhà ở, công trình xây dựng có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m2 thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500” |  | |
| 9 | | Thẩm quyền thẩm định thiết kế | | Điều 10 Nghị định 59/2015/NĐ-CP;  Điều 3 Thông tư 03/2016/TT-BXD | | Theo khoản 5 Điều 10 **Nghị định 59/2015/NĐ-CP**: Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác: Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định tại Điều 76 Nghị định này chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở với các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (trừ phần thiết kế công nghệ) của dự án đầu tư xây dựng công trình cấp đặc biệt.  Khoản 1 Điều 3 Thông tư 03/2016/TT-BXD quy định:  “Áp dụng cấp công trình để xác định thẩm quyền của cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình như sau:  “…  b, Trường hợp dự án đầu tư xây dựng ***gồm nhiều công trình chính độc lập với nhau, áp dụng cấp của công trình chính có cấp cao nhất*** xác định tại quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư này”.  Quy định về xác định cấp công trình như nêu trên bất lợi cho doanh nghệp và không cần thiết. Trên thực tế, khi xác định một dự án theo công trình cấp cao nhất thì trong một số trường hợp thẩm quyền thẩm định thiết kế của tất cả các công trình trong dự án sẽ thuộc Bộ Xây dựng (bao gồm cả các công trình mà nếu xét độc lập thì đương nhiên sẽ thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh). Như vậy, khối lượng công việc mà Bộ Xây dựng có trách nhiệm thẩm định là rất lớn (bao gồm tất cả các công trình thành phần trong một sự án/nhiều công trình trong phạm vi cả nước) nên khó có thể đáp ứng yêu cầu về tiến độ. Trong khi đó, về nguyên tắc, có thể xin cấp phép xây dựng đối với từng công trình độc lập. | **kiến nghị Quốc hội, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ:**  Luật Xây dựng cần điều chỉnh theo hướng việc xem xét, thẩm định thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng sẽ thực hiện theo từng công trình độc lập chứ không xét theo cấp công trình cao nhất của dự án. |  | |
| 10 | | Điều kiện kinh doanh bất động sản | | Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản | | Khoản 1, Điều 55 của Luật KD BĐS 2014 quy định về Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *“1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”.*  Hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn chi tiết các tài liệu trong (i) hồ sơ dự án; (ii) giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Vì vậy, việc xác định các tài liệu chứng minh CĐT đã đáp ứng điều kiện về hồ sơ Dự án và cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng của Dự án là phụ thuộc vào quan điểm của Cơ quan Nhà nước tại từng địa phương vào từng thời điểm. Điều này gây khó khăn cho các CĐT khi chuẩn bị hồ sơ huy động vốn và ảnh hưởng tới tiến độ bán hàng chung của Dự án. | **kiến nghị Chính phủ:**  Chỉ đạo và ban hành quy định/hướng dẫn cụ thể về danh mục tài liệu chứng minh điều kiện (i), (ii) trên để thống nhất áp dụng trong phạm vi cả nước. |  | |
| 11 | | Bảo lãnh với nghĩa vụ bàn giao của CĐT khi bán nhà ở hình thành trong tương lai | | Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản | | Theo quy định tại khoản 1, Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản:  *“Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.”*  Thực tế, mức bảo lãnh đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai lên tới 100% giá bán nhà/căn hộ và thư bảo lãnh phát sinh hiệu lực cùng lúc dẫn đến tổng giá trị bảo lãnh của một dự án là rất lớn. Đối với các CĐT triển khai nhiều Dự án với quy mô lớn cùng thời điểm thì việc cấp bảo lãnh trong hạn mức tín dụng là không thể thực hiện được.  Để cấp bảo lãnh thì ngân hàng thương mại sẽ yêu cầu phải có tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm của dự án đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay triển khai dự án, trong khi đó, theo quy định hiện hành của pháp luật thì chủ đầu tư dự án chỉ được phép dùng tài sản hình thành trong tương lai của dự án để đảm bảo cho nghĩa vụ hoàn trả khoản vay cho chính dự án đó nên không được dùng tài sản của dự án này để đi đảm bảo cho nghĩa vụ khác; Bên cạnh đó, Tài sản bảo đảm chính là các căn hộ/nhà ở thuộc dự án sẽ giảm dần do cần phải giải chấp ra để bán cho người mua.  Ngoài ra, theo luật đầu tư, CĐT đã phải ký quỹ để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo đó việc hoàn thành đúng tiến độ xây dựng để bàn giao đã bao gồm trong nghĩa vụ này. Nay lại thêm yêu cầu về bảo lãnh khiến cho CĐT phải chịu quá nhiều nghĩa vụ chồng chéo và chi phí đầu tư tăng lên đáng kể mà người phải gánh chịu các chi phí này là CĐT và người mua. | **kiến nghị Chính phủ:**  Chỉ đạo và ban hành cơ chế tháo gỡ vấn đề này cho Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Có thể (i) để Doanh nghiệp và Khách hàng tự thỏa thuận về nội dung này (là PA mà thực tế cả CĐT và người mua đều mong muốn và phù hợp với Bộ luật dân sự); hoặc (ii) bỏ quy định bảo lãnh này và thay vào đó một quy định khác mà CĐT có thể thực hiện trong thực tiễn áp dụng (chẳng hạn như bổ sung quy định một cách hợp lý về việc ký quỹ đối với dự án nhà ở thương mại); (iii) bổ sung các tiêu chí, điều kiện phân loại/xếp hạng uy tín/độ tín nhiệm của CĐT và các CĐT có xếp hạng uy tín/tín nhiệm cao sẽ ko phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. |  | |
| 12 | | Bán tài sản gắn liền với đất thuê | | Luật Đất Đai | | Khoản 2 Điều 174 Luật đất đai quy định:  “2*. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây: a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;”*  Khoản 1 Điều 175 của Luật đất đai quy định: “*175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm*  *1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*  *c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;*  Hiện nay chưa có văn bản quy định/hướng dẫn liên quan đến (i) tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất được chuyển nhượng (đất thuê 1 lần) hoặc được bán (đất thuê hàng năm) là tài sản có sẵn hay tài sản hình thành trong tương lai hay cả hai; (ii) thủ tục thuê đất với người nhận chuyển nhượng/mua tài sản gắn liền với đất. | **kiến nghị Chính phủ:**  Ban hành văn bản hướng dẫn các nội dung này để CĐT và Khách hàng có đủ cơ sở thực hiện và tuân thủ. |  | |
| 13 | | Nhà ở xã hội | | Hồ sơ mua bán nhà ở xã hội | | Đối với người mua nhà, theo điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp khi mua nhà ở xã hội phải có Giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở. Thực tế, người mua nhà gặp nhiều khó khăn khi xin xác nhận nội dung này vì cơ quan, tổ chức nơi người mua nhà đang làm việc không thể nắm được và/hoặc không muốn xác nhận về thực trạng nhà ở của nhân viên. Để giải quyết bất cập này, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sửa đổi hoặc hướng dẫn cụ thể về điểm này theo hướng người mua nhà chỉ cần xin xác nhận của UBND xã, phường nơi cư trú về thực trạng nhà ở vì đây mới là nơi quản lý thực trạng nhà ở của người dân. | **kiến nghị Chính phủ:**  Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP như sau:  b) Đối tượng quy định tại các Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và giấy xác nhận của UBND xã, phường nơi cư trú về thực trạng nhà ở; |  | |
|  | | Thủ tục mua bán | | Theo quy định, để bán nhà ở xã hội (NOXH), Chủ Đầu tư phải công khai thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký, danh sách khách hàng đăng ký mua, báo cáo kết quả khách hàng ký Hợp đồng mua NOXH. Theo điểm b, khoản 1 Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH, chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Nghị định 100) và Kế hoạch tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH tại dự án gửi Sở Xây dựng trước 30 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận Đơn đăng ký của khách hàng. Thời gian tiếp nhận hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 30 ngày làm việc để Sở Xây dựng công khai trên cổng thông tin điện tử và kiểm tra.  Như vậy, với mỗi đợt mở bán NOXH, chủ đầu tư sẽ mất tối thiểu là 60 ngày làm việc để chỉ tiếp nhận được hồ sơ mua nhà của khách hàng, bao gồm gửi thông báo cho Sở Xây dựng trước 30 ngày làm việc và thời gian tiếp nhận hồ sơ tối thiểu là 30 ngày làm việc. Thời gian này quá dài, gây ảnh hưởng tới số đợt mở bán trong năm làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh dự án NOXH. | **kiến nghị Chính phủ:**  Sửa đổi các quy định này theo hướng ***rút ngắn thời gian thông báo và nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua NOXH***. Đồng thời, để đảm bảo thông tin về việc bán NOXH đến được với đông đảo người dân, đề nghị quy định rõ thời hạn Sở Xây dựng phải đăng tải thông tin trên website, ví dụ: ***chậm nhất là 03 ngày làm việc sau khi nhận được thông báo của Chủ đầu tư, Sở xây dựng có trách nhiệm đăng tải thông báo trên website của Sở****.* |  | |
|  | | Thủ tục mua bán NOXH trên địa bàn thành phố Hà Nội | | Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cần “*Gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp để thực hiện rà soát nhà và tài sản của các đối tượng trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội…”.*  Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP: *“đ) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ sở chấm điểm theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 của Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần…”.*  Như vậy, so với quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định tại Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND đã bổ sung trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc gửi Danh sách đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tới Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp. | **kiến nghị UBND TP. Hà Nội:**  Bỏ quy định này. Theo đó, Chủ đầu tư chỉ gửi Danh sách đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Xây dựng theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Nếu cần kiểm tra, thẩm định, trên cơ sở danh sách Chủ đầu tư đã gửi, Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở ngành liên quan để thực hiện. |  | |
| **II** | | **Vướng mắc liên quan đến các quy định còn chồng chéo, mâu thuẫn giữa các Luật liên quan đến đầu tư, kinh doanh** | | | | | |  | |
| 14 | | Thu hồi đất | | Luật Đất đai | | * Trường hợp không thỏa thuận nhận chuyển nhượng được với một số chủ sử dụng đất   Theo quy định của Luật Đất đai, Nhà đầu tư có thể sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai  Thực tế cho thấy việc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và từng chủ sở hữu đất không phải là việc đơn giản. Trong nhiều trường hợp, chủ đầu tư đã thỏa thuận chuyển nhượng được hầu hết diện tích đất để thực hiện dự án nhưng không thể thỏa thuận được đối với một, hai chủ sở hữu còn lại khiến dự án không thể triển khai.   * Thẩm quyền quyết định các dự án nhà nước tiến hành thu hồi đất   Điểm đ khoản 4 Điều 9 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: *“Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với việc quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh”*  Như vậy, các dự án thuộc trường hợp thu hồi đất chỉ được xem xét một năm một lần tại thời điểm kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. | **kiến nghị Quốc hội:**  - Bổ sung vào Điều 62 Luật Đất đai trường hợp nhà nước thu hồi đất khi chủ đầu tư đã thỏa thuận được tỷ lệ phần trăm diện tích đa số để thực hiện dự án nhưng chủ sở hữu sử dụng phần trăm diện tích đất thiểu số còn lại không đồng ý chuyển nhượng mặc dù đã được đề nghị bồi thường cao hơn giá trị bồi thường theo đề nghị của chủ đầu tư.  - Quy định mở rộng thẩm quyền quyết định cho Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với các đề xuất dự án nhà nước thu hồi đất trong thời gian giữa hai kỳ họp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. |  | |
| 15 | | Phương thức lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất | | Luật Đầu tư; Luật đất đai;  Nghị định 30/2015/NĐ-CP | | - Pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu đang thiếu quy định về thứ tự ưu tiên và mối quan hệ trong các phương thức lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.  - Tại Điều 30, 31, 32 của Luật đầu tư 2015 hiện hành mới chỉ quy định hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo phương thức “*quyết định chủ trương đầu tư*”.  Trên thực tế, ngoài Luật đầu tư, Luật đấu thầu 2013 và Nghị định 30/2015/NĐ-CP của Chính phủ cũng quy định về lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất các quỹ đất có giá trị thương mại cao. Điều 118, 119 Luật đất đai 2013 quy định về lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất. Như vậy, có đến 3 phương thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại 3 hệ thống văn bản quy phạm khác nhau.  - Pháp luật không có quy định thứ tự ưu tiên cũng như mối quan hệ giữa các phương thức lựa chọn nhà đầu tư. Nếu dự án đã lựa chọn theo 1 trong 3 phương thức (ví dụ như đấu thầu, đấu giá QSDĐ) thì có cần thực hiện thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư hay không? Nếu có thì xin tại giai đoạn nào? | **kiến nghị Quốc hội:**  Luật Đầu tư cần quy bổ sung quy định:  - Cả 3 phương thức lựa chọn nhà đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, đấu giá QSDĐ, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư);  - Dự án thuộc trường hợp đấu giá, đấu thầu nếu thuộc trường hợp phải xin quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục này trước khi tổ chức đấu giá, đấu thầu. |  | |
| 16 | | Trình tự, thủ tục xin quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại | | Luật Đầu tư, Luật Nhà ở; Nghị định 99/2015 | | - Khoản 2 Điều 170 Luật nhà ở quy định “*Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ*”.  Điều 9 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở.  - Theo các quy định trên, Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ (Khoản 2, Điều 170 của Luật Nhà ở). Tuy nhiên, cách vận dụng pháp luật của Bộ xây dựng (Cơ quan chủ trì xây dựng Luật nhà ở thể hiện qua các Công văn trả lời doanh nghiệp) thì quy định này chỉ phù hợp với các dự án có quy mô vốn đầu tư dưới 5.000 tỷ đồng, đã có đất ở (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở. Thực tế sẽ rất khó có dự án nào có toàn bộ 100% đất ở do đó việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật nhà ở là việc gần như bất khả thi trên thực tế.  - Nghị định 11/2013/NĐ-CP về khu đô thị cũng có quy định về trình tự, thủ tục đầu tư dự án khu đô thị mới. Mặc dù các quy định của Nghị định 11/2013/NĐ-CP hiện nay không còn phù hợp với các Luật hiện hành ban hành sau nhưng do chưa có văn bản nào thay thế Nghị định 11/2013/NĐ-CP nên thực tế vẫn có địa phương yêu cầu chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục đầu tư theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP sau khi dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư. | **kiến nghị Quốc hội:**  Bỏ quy định về chấp thuận/quyết định chủ trương trong Luật Nhà ở hiện hành; chỉ quy định bổ sung với dự án nhà ở trong quyết định lựa chọn nhà đầu tư có thêm một số nội dung về nhà ở (số lượng căn hộ, diện tích phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội).    **kiến nghị Chính phủ** hủy bỏ nội dung chấp thuận đầu tư trong NĐ 11/2013/NĐ-CP. |  | |
| 17 | | Thủ tục giao đất thông qua đấu thầu | | Luật Đất đai;  Nghị định 30/2015/NĐ-CP | | Pháp luật về đầu thấu và pháp luật về nhà ở đều quy định hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhưng các quy định pháp luật đất đai thì chỉ ghi nhận hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá và không đấu giá. Các hình thức giao đất không thông qua đấu giá lại không liệt kê trường hợp giao đất thông qua đấu thầu mà không có quy định mở rõ ràng. Do đó, không ít địa phương trong thời gian qua đã ngừng thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua đấu thầu để chờ hướng dẫn cụ thể hơn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. | **kiến nghị Quốc hội** sửa Luật Đất đai theo hướng: Quy định cụ thể ghi nhận hình thức giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nghị định sửa đổi Nghị định 30/2015/NĐ-CP cũng cần bổ sung quy định cụ thể hơn về quyền được nhà nước đảm bảo giao đất sau khi tham gia đấu thầu và được lựa chọn là chủ đầu tư dự án. |  | |
| 18 | | Thực hiện dự án khi nhận góp vốn bằng tài sản hoặc quyền sử dụng đất trong  dự án, góp vốn bằng bất động sản hình thành trong tương lai | | Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản | | Luật đất đai 2013 có quy định tổ chức, cá nhân có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng, tài sản gắn liền với đất đai.  Tuy nhiên, Luật đầu tư 2014 và các văn bản hướng dẫn chưa có quy định cụ thể về việc điều chỉnh dự án với nhà đầu tư thực hiện góp vốn và nhà đầu tư nhận góp vốn trong trường hợp góp vốn bằng tài sản/một phần tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng đất thuộc dự án.  Ngoài ra, Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản cũng chưa có quy định cụ thể về việc góp vốn bằng bất động sản hình thành trong tương lai.  Thực tế hiện nay:  + Tại phần lớn các tỉnh khi thực hiện góp vốn theo các trường hợp trên đều rất khó khăn, mất rất nhiều thời gian để xin ý kiến các bộ ngành liên quan.  + Vấn đề kế thừa ưu đãi của Dự án khi thực hiện phương án góp vốn như bên nhận góp vốn sẽ không được tiếp tục kế thừa các ưu đãi mà Chủ Đầu tư đang được hưởng do không có quy định cụ thể; nếu thực hiện phương án chuyển nhượng dự án/tài sản thì vẫn được kế thừa các ưu đãi này.  (Quy định tại Nghị định số [135/2016/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-135-2016-nd-cp-sua-doi-quy-dinh-thu-tien-su-dung-dat-thu-tien-thue-dat-thue-mat-nuoc-321851.aspx) (sửa đổi nghị định 45/2014 và Nghị định 46/2014) không có quy định về trường hợp bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm được tiếp tục nhận ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất mà bên góp vốn đang được hưởng. Công văn số 3161/TCT-CS ngày 17/7/2017 của Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk V/v trường hợp góp vốn không thuộc trường hợp được kế thừa ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại) | **kiến nghị Quốc hội:**  Luật Đầu tư cần có quy định thực hiện dự án đầu tư trong trường góp vốn và nhận góp vốn bằng một phần tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng đất thuộc dự án và trường hợp góp vốn bằng bất động sản hình thành trong tương lai.  Đồng thời cần có quy định cụ thể về việc kế thừa, tiếp tục hưởng ưu đãi cho thời gian còn lại sau khi nhận góp vốn bằng tài sản/một phần tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng đất trong dự án. |  | |
| 19 | | Hồ sơ, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư | | Luật Đầu tư; Luật Nhà ở; Luật Bảo vệ môi trương | | 1. Về báo cáo đánh giá tác động môi trường  Điều 33, 34, 35 Luật Đầu tư quy định về hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh.  Trong các quy định về thành phần hồ sơ không có quy định cụ thể về báo cáo đánh giá tác động môi trường (DTM) là thành phần bắt buộc trong hồ sơ.  Điểm c khoản 1 Điều 34 có quy định “*đánh giá sơ bộ tác động môi trường*” trong hồ sơ xin Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư.  Tuy nhiên, Luật bảo vệ môi trường chỉ quy định về DTM và DTM chiến lược, không có “*đánh giá sơ bộ tác động môi trường*” như quy định của Luật đầu tư.  Luật Đầu tư tại Điều 33 quy định các tài liệu trong hồ sơ dự án đầu tư để thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, và không có quy định về việc các văn bản pháp luật khác được quyền yêu cầu thêm. Tuy nhiên, Luật Nhà ở tại khoản 2 Điều 171 yêu cầu thêm các loại tài liệu ngoài các tài liệu quy định tại Luật Đầu tư trong hồ sơ để thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư | **kiến nghị Quốc hội:**  - Quy định chi tiết thành phần hồ sơ khi xin quyết định chủ trương đầu tư; trong đó làm rõ DTM được lập trước hay sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định chủ trương đầu tư.  - Đồng thời điều chỉnh thống nhất về Hồ sơ để thực hiện thủ tục chủ trương đầu tư giữa các luật. |  | |
|  | |  | |  | | Đối với dự án có cấu phần xây dựng, điều 35.6. (c) quy định việc thẩm tra dự án phải “*phù hợp của dự án với chiến lược, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có)”.*  Tiêu chí để đánh giá dự án phù hợp với các loại quy hoạch trong đó có quy hoạch xây dựng được xác định theo QH phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000) hay bắt buộc phải dựa trên QH xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/5.00 chưa được quy định cụ thể. | **kiến nghị Quốc hội:**  Luật Đầu tư và Luật QH cần làm rõ khi thẩm định dự án đầu tư, việc xét tính phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng được dựa trên tiêu chí quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000) hay bắt buộc phải dựa trên quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; chỉ nên đánh giá trên cơ sở tiêu chí quy hoạch phân khu 1/2000. |  | |
| 20 | | Quỹ đất đối ứng để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng – chuyển giao (BT) | | Luật Đất đai, Luật Đầu tư | | Theo Luật Đất đai, chỉ có khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai quy định về việc nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án. Ngoài ra, không có quy định cụ thể nào về loại đất, giá trị đất đai để trả cho nhà đầu tư khi thực hiện Dự án BT  Nghị định 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 về đầu tư theo hình thức đối tác công tư quy định tương đối chi tiết về trình tự, thẩm quyền cũng như phương thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng BT. Tuy nhiên, đặt trong mối quan hệ với Luật đất đai các vấn đề liên quan đến việc thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng BT chưa đầy đủ và bao quát hết các nội dung, cụ thể là:   * Thời điểm thanh toán đất đối ứng: Khoản 5 Điều 3 Nghị định 63 quy định *“…Sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc, tài sản kết cấu hạ tầng hoặc quyền kinh doanh, khai thác công trình, dịch vụ để thực hiện Dự án khác”*   Như vậy, thời điểm chuyển giao đất đối ứng được hiểu là sau khi “nhà đầu tư hoàn thành công trình, nhà đầu tư chuyển giao công trình”. Quy định này buộc nhà đầu tư phải thực hiện xong công trình hạ tầng mới được tiếp nhận quỹ đất đối ứng (trong trường hợp được thanh toán bằng quỹ đất) để thực hiện dự án khác. Quy định này cũng chưa giới hạn được thời hạn cụ thể để thực hiện thanh toán cho nhà đầu tư. Điều này dẫn tới trường hợp thời gian thanh toán bị kéo dài xuất phát từ lỗi quyết toán công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gây thiệt hại cho nhà đầu tư. Trong khi đó, đối với một số dự án BT có tổng mức đầu tư lớn, nhà đầu tư đã phải bỏ ra một số tiền lớn để hoàn thành xong dự án BT. Thực tế, đối với hợp đồng xây dựng thông thường, pháp luật cũng quy định nhà thầu được tạm ứng một giá trị nhất định trước khi thực hiện thi công.   * Về loại đất và hình thức giao đất, cho thuê đất   Luật đất đai không có quy định về loại đất đối với quỹ đất đối ứng có mục đích sử dụng, tình trạng đã giải phóng mặt bằng hay chưa giải phóng mặt bằng; đất thanh toán cho nhà đầu tư bằng hình thức giao đất hay cho thuê đất | **kiến nghị Quốc hội:**  - Thời điểm thanh toán cho nhà đầu tư nên linh hoạt hơn, khi nhà đầu tư đã thực hiện được một phần nhất định của dự án BT (ví dụ: 50% hoặc một tỷ lệ khác thấp hơn tùy quy mô dự án BT). Chênh lệch giữa dự án BT và quỹ đất đối ứng sẽ được bù trừ tại thời điểm quyết toán dự án BT.  - Cần có quy định cụ thể trong Luật Đất đai về loại đất và hình thức giao đất, cho thuê đất đối với đất đối ứng của Dự án BT. |  | |
| 21 | | Đấu thầu, đấu giá đối với dự án mà quy hoạch là đất hỗn hợp gồm đất sạch do Nhà nước quản lý và đất chưa được giải phóng mặt bằng | | Luật Đấu thầu, Luật Đất Đai | | Pháp luật về Đấu thầu không có quy định hạn chế đối với việc đấu thầu dự án có sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất không phải bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc Nhà nước đã bỏ kinh phí giải phóng mặt bằng (tức “đất sạch” thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 của Luật Đất đai).  Do vậy, khi đấu thầu một số dự án mà quy hoạch có sử dụng diện tích đất hỗn hợp, trong đó có “Đất sạch” và đất còn chưa giải phóng mặt bằng thì địa phương còn chưa thống nhất theo phương án đấu thầu toàn dự án theo Luật Đấu thầu hay tách khu “Đất sạch” để đấu giá quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai. | **kiến nghị Chính phủ** có quy định cụ thể để thống nhất thực hiện. Trường hợp này chỉ có thể là đấu thầu thực hiện dự án, không thể thực hiện việc tách đáu giá quyền sử dụng đất ra riêng được, vì không thể tách riêng dự án ra từng phần nhỏ lẻ, thiếu đồng bộ và chồng chéo. Do vậy cần quy định rõ là trong trường hợp dự án có một phần diện tích đất chưa giải phóng xong mặt bằng thì chỉ được đấu thầu thực hiện dự án. |  | |
| 22 | | Quy định về sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng | | Điều 73 Luật Đất đai;  Nghị định 43/2014/NĐ-CP | | Điều 73 Luật Đất đai cho phép nhà đầu tư được sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khoản 3 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai quy định: *“Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh”*  Vấn đề đặt ra trong trường hợp này là tại giai đoạn chưa nhận chuyển nhượng, chủ thể nào sẽ thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất bởi tại giai đoạn này, chủ đầu tư dự kiến thì chưa được xác lập tư cách chủ sử dụng đất trong khi tổ chức, cá nhân chuyển nhượng không có nhu cầu chuyển đổi mục đích, không muốn bỏ công sức và chi phí để thực hiện chuyển đổi mục đích. | **kiến nghị Chính phủ:**  Để quy định này khả thi trên thực tế, Chính phủ cần xem xét lược bỏ quy định này, cho phép chủ đầu tư sau khi thực hiện chuyển nhượng mới thực hiện các thủ tục điều chỉnh mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật.  Cần tách biệt hai thủ tục là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.  Nhà đầu tư có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định chung. Còn việc có chuyển mục đích sử dụng đất hay không đó là quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy cần bỏ điều kiện “được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh” |  | |
| 23 | | Quy định về chuyển đổi từ hình thức sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê | | Điều 172. Điều 56 Luật Đất đai;  Nghị định 46/2014/NĐ-CP | | Điều 172 Luật Đất đai quy định*: “Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này* ***được lựa chọn hình thức*** *thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm* ***hoặc*** *thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.”*  Khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai quy định: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong trường tổ chức kinh tế sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.  Như vậy, tổ chức kinh tế sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được quyền lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.  Tuy nhiên, thực tế, nhiều trường hợp doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, có nhu cầu chuyển đổi một phần diện tích đất thuê sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để phù hợp với hoạt động kinh doanh và định hướng đầu tư của doanh nghiệp đã gặp rất nhiều khó khăn. Lý do được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đưa ra trong trường hợp này là **“chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể về việc chuyển đổi một phần diện tích đất đã cho thuê”** hoặc **“nhà đầu tư đã đấu giá để được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm giờ chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có sự sai khác so với thời điểm đấu giá nên việc cho phép chuyển hình thức thuê đất là không có cơ sở”** | **kiến nghị Chính phủ:**  Có hướng dẫn cụ thể về việc thực hiện quyền của tổ chức kinh tế ***được lựa chọn hình thức*** thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ***hoặc*** thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trong đó, có thể xem xét bổ sung thêm một khoản tại Điều 12 Nghị định 46/2014/NĐ-Cp để hướng dẫn cụ thể về xác định tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất lựa chọn chuyển một phần diện tích đất đã được cho thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.  Trường hợp này nên quy định cho phép doanh nghiệp chuyển một phần diện tích đất thuê trả tiền hàng năm sang diện tích thuê trả tiền một lần. Việc quy định như trên tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được linh hoạt hơn, đồng thời minh bạch hơn cho thị trường bất động sản, tránh nhiều thủ tục phiền hà hoặc các giao dịch không minh bạch của thị trường bất động sản, cũng như tránh được việc lảng phí tài nguyên đất. |  | |
| 24 | | Chuyển nhượng dự án đầu tư | | Điều 48, 49, 50, 51,52 Luật kinh doanh bất động sản;  Điều 12, 13 Nghị định 76/2015/NĐ-CP;  Điều 45 Luật đầu tư;  Điều 37 Nghị định 118/2015/NĐ-CP | | Trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản áp dụng với các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở và một số dự án bất động sản khác do UBND tỉnh quy định (Điều 12 Nghị định 76/2015/NĐ-CP). Các dự án khác không phải dự án bất động sản việc chuyển nhượng dự án sẽ thực hiện theo Luật đầu tư và Điều 37 Nghị định 118/2015/NĐ-CP.  Trên thực tế, khi chuyển nhượng dự án việc xác định một số dự án cụ thể có phải là dự án bất động sản hay không (ví dụ dự án xây dựng trường học, bệnh viện, dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có sử dụng đất, dự án xây dựng trung tâm thương mại…) để xác định thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản hay Luật đầu tư là không dễ dàng. Về cơ bản trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án, hồ sơ chuyển nhượng dự án theo quy định của Luật đầu tư và Luật kinh doanh bất động sản có một số khác nhau.  Luật Đầu tư quy định Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án sang cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đủ điều kiện, trong khi đó Điều 51 Luật kinh doanh bất động sản lại quy định phải được UBND tỉnh Quyết định cho phép chuyển nhượng.  Luật Đầu tư quy định Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án sang cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đủ điều kiện, trong khi đó Điều 51 Luật kinh doanh bất động sản lại quy định phải được UBND tỉnh Quyết định cho phép chuyển nhượng. | **kiến nghị Chính phủ** sửa đổi theo 1 trong 2 phương án sau:  Phương án 1: Xác định rõ phạm vi các dự án (nên chỉ quy định dự án nhà ở và dự án khu đô thị mới) khi chuyển nhượng dự án áp dụng quy định của Luật kinh doanh bất động sản; các dự án còn lại khi chuyển nhượng áp dụng quy định về chuyển nhượng dự án theo Luật đầu tư 2015 và Nghị định 118/2015/NĐ-CP.  Thống nhất thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án đầu tư là cơ quan đăng ký đầu tư, tránh chồng chéo chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan Nhà nước có chức năng quản lý về đầu tư.  Phương án 2: Quy định việc chuyển nhượng dự án thống nhất theo Luật đầu tư. |  | |
|  | |  | | Khoản 7 Điều 37 Nghị định 118/2015/NĐ-CP | | Khoản 7 Điều 37 quy định “*Đối với dự án đầu tư đã được quyết định chủ trương đầu tư và nhà đầu tư đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn và đưa dự án vào khai thác, vận hành thì không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư*…”.  Theo quy định trên các dự án đã hoàn thành thì nhà đầu tư không phải làm thủ tục chuyển nhượng; trong trường hợp chuyển nhượng dự án nhà đầu tư sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.  Tuy nhiên, trên thực tế, nhiều dự án mặc dù đã đưa vào khai thác vận hành nhưng tài sản trên đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN nên không thể chuyển nhượng tài sản cho nhà đầu tư khác. | **kiến nghị Chính phủ:**  Sửa đổi theo hướng sau khi dự án hoàn thành nhà đầu tư được quyền lựa chọn chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nếu tài sản trên đất đã được cấp GCN. |  | |
| 25 | | Cách thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp diện tích đất dự kiến thực hiện dự án có đất công xen kẽ | | Nghị định 167/2017/NĐ-CP | | Hiện nay, việc xử lý tài sản công được quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP về sắp xếp, xử lý tài sản công. Theo đó, nếu tài sản trên đất thì tài sản công đó được thực hiện theo phương thức bán đấu giá.  Vướng mắc hiện nay là có xảy ra tình trạng một khu đất đề xuất thực hiện dự án vừa có tài sản công, vừa có quyền sử dụng đất của các tổ chức hộ gia đình cá nhân, trong khi đó tài sản công là diện tích đất xen kẹt nhỏ lẻ như kênh, mương, không thể tách thành dự án riêng để thực hiện đấu giá theo quy định về xử lý tài sản công.  Trong khi đó, diện tích thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân có giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng lớn. Ngân sách địa phương không thể bố trí đủ kinh phí để thực hiện giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch chung để thực hiện đấu giá. Hơn nữa, đối với phần diện tích đất là tài sản công, trình tự, thủ tục thực hiện cũng có những khác biệt nhất định như phải có ý kiến của Bộ Tài chính, thẩm quyền quyết định đến Thủ tướng Chính phủ. Chính vì vậy, với những dự án có diện tích đất công xen kẹt, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại mỗi địa phương khác nhau lại có những cách xử lý khác nhau. | **kiến nghị Chính phủ:**  Có quy định tháo gỡ, theo đó đối với dự án có quỹ đất công không chiếm quá một tỷ lệ nhất định như 10 – 20% hoặc không vượt quá diện tích cụ thể, pháp luật nên quy định cho phép lựa chọn nhà đầu tư theo thủ tục của pháp luật nhà ở, đầu tư, đấu thầu.  Nên quy định thực hiện đấu thầu dự án trong trường hợp này. Vì không thể thực hiện việc tách đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản công ra riêng được, vì không thể tách riêng dự án ra từng phần nhỏ lẻ, thiếu đồng bộ và chồng chéo. |  | |
| 26 | | Kế hoạch sử dụng đất trong quy trình đấu giá QSDĐ và đấu thầu dự án có sử dụng đất | | Luật đấu thầu, Luật Đất đai | | Theo quy định pháp luật về đấu thầu (Điều 10.1 Nghị định 30/2015/NĐ-CP), pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 119 Luật đất đai) đều có quy định một trong các điều kiện để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư là “*đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”. Như vậy, theo quy định của Luật đấu thầu và Luật đất đai thì kế hoạch sử dụng đất phải có trước khi tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.  Tại điểm b Khoản 6 Điều 67 của Thông tư 29/2014/TT-BTNMT lại có quy định một trong các căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện trình UBND tỉnh phê duyệt là “*có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các dự án còn lại*”. Thông tư 29/2014/TT-BTNMT lại quy định phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư thì mới đưa được vào kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện trình UBND tỉnh phê duyệt. Luật đấu thầu, quy định về đấu giá QSDĐ không có quy định nào về bước “chấp thuận chủ trương đầu tư” dự án.  Các văn bản pháp luật trên đang mâu thuẫn về thời điểm lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện làm căn cứ lựa chọn nhà đầu tư dẫn đến nhiều địa phương khó khăn khi lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện. | **kiến nghị Bộ TNMT:**  Sửa đổi điểm b Khoản 6 Điều 67 của Thông tư 29/2014/TT-BTNMT theo hướng chỉ cần có quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt là lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện. |  | |
| **III.** | | **Liên quan đến việc thực hiện dự án thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (đối với dự án chưa thực hiện bồi thường GPMB)** | | | | | |  | |
| 27A | **Về việc thu hồi đất để thực hiện đấu giá** | | **Quy định được đề nghị**  Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác | | Lý do  Hiện nay, việc phát triển dự án thông qua việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng còn vướng nhiều điểm khác nhau, triển khai khó khăn trên thực tế, tồn tại nhiều khiếu nại, khiếu kiện nảy sinh, làm mất trật tự, an ninh và ảnh hưởng tới an sinh, cuộc sống người dân.  Những quy định về định giá đất để thu hồi bằng hội đồng định giá, giá thị trường, hệ số k, tiền ủng hộ địa phương đang là những ẩn số mà Nhà đầu tư khó đoán được con số đằng sau. Việc quy định sự “tùy tâm” của nhà đầu tư để ủng hộ địa phương là không nên tồn tại, không nên để ở dạng đóng góp như khoản từ thiện, mà cần được quy định cụ thể với những căn cứ, cơ sở rõ ràng.  Việc Nhà nước đứng ra thu hồi đất của người dân với giá trị thấp, sau đó, cho đấu giá với giá trị cao là điều sẽ còn gây những điều khó hiểu với người dân vì cùng với diện tích đất đó, nhưng chỉ sau khi có quyết định thay đổi mục đích sử dụng đất thì giá trị của chính diện tích đó lại tăng lên gấp nhiều lần. Sự phân chia lợi ích được hưởng sau khi có kết quả trúng đấu giá không được quy định, nên tạo sự mâu thuẫn lợi ích với người có đất, với việc thu hồi của Nhà nước, với Nhà đầu tư sử dụng đất để phát triển dự án, phát triển kinh tế.  Điều kiện đấu giá đất được quy định tại Điều 119 Luật Đất đai về thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó, khoản 1 Điều này quy định:  “1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:  a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;  b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;  c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”  Căn cứ theo nội dung khoản này thì các điều kiện ở dưới không phải là buộc phải có đủ. Nếu quy định của Luật phải có đủ thì sẽ được nêu rõ như khoản 2 cùng Điều là: “2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:”.  Như vậy, nếu áp dụng được pháp luật thì có thể lựa chọn được hình thức đấu giá đất trước khi giải phóng mặt bằng, cụ thể: Lựa chọn dự án tối ưu – Thu hồi đất – Đấu giá – Phân chia kết quả đấu giá giữa Nhà nước với người có đất – Giải phóng mặt bằng – Giao đất – Cưỡng chế giải phóng mặt bằng (nếu cần).  Nếu thực hiện được theo chu trình này thì Nhà nước không cần phải bỏ tiền để giải phóng mặt bằng, không phải cưỡng chế trước với người dân để thu hồi đất. Điều này rất quan trọng giúp Nhà nước giảm gánh nặng tài chính công mà vẫn giúp phát triển kinh tế. Việc lựa chọn dự án tối ưu được thực hiện trên cơ sở những chỉ tiêu dự án do Nhà nước nêu để là chỉ số cứng cho một dự án. Nhà đầu tư và Nhà nước có thể nêu những dự án khác nhau. Việc lựa chọn dự án được thực hiện trên cơ sở Nhà nước và nhân dân cùng làm.  Thực hiện được việc chia sẻ kết quả đấu giá giữa người có quyền sử dụng đất với Nhà nước, thì người có đất sẽ được nhận giá trị rất cao, không phải giá trị thấp. Việc phân chia giá trị sẽ được Nhà nước quy định theo công thức chung cho toàn tỉnh để phân bổ kết quả thu về giữa người có quyền sử dụng đất với Nhà nước. Như vậy, lợi ích từ nguồn đất đai sẽ được chia sẻ hợp lý giữa người có quyền sử dụng đất và Nhà nước, lấy từ nguồn đầu tư dự án của Nhà đầu tư.  Nhà nước sẽ được nhận tỷ lệ rõ ràng, cụ thể, theo công thức, không phải là sự “tùy tâm” của Nhà đầu tư. Người dân được hưởng lợi từ kết quả đấu giá theo công thức, tỷ lệ được quy định chung, kết quả minh bạch, rõ ràng. Như vậy, người có đất sẽ ủng hộ đối với dự án và khi nhận được tiền thì họ sẽ bàn giao nhanh chóng với thời hạn được thống nhất từ khi đưa ra đấu giá. Đối với những người không hợp tác, thì nguồn tiền của họ được trả theo công thức chung, để vào một tài khoản ngân hàng, còn Nhà nước sẽ cưỡng chế giao đất.  Đối với Nhà đầu tư sẽ thấy rất thuận lợi, minh bạch khi thực hiện dự án. Bởi dự án đã được định hình từ trước, với hệ số sử dụng đất, diện tích sàn xây dựng, tính được chi phí đầu tư, lãi suất vay vốn, giá bán thị trường, từ đó, Nhà đầu tư sẽ tính được chi phí tối đa có thể trả cho tiền sử dụng đất là bao nhiêu. Khi cơ chế rõ ràng thì ưu thế sẽ thuộc về Nhà đầu tư có vốn lớn, chịu chi phí thấp khi vay, có tiềm lực tài chính, năng lực xây dựng mạnh để nhanh chóng triển khai đầu tư, sớm đưa dự án vào thị trường để thu hồi vốn sớm. | | Đề xuất  Xây dựng được cơ chế để thực hiện theo chu trình: Lựa chọn dự án tối ưu – Thu hồi đất – Đấu giá – Phân chia kết quả đấu giá giữa Nhà nước với người có đất – Giải phóng mặt bằng – Giao đất – Cưỡng chế giải phóng mặt bằng (nếu cần). |  |
| 27B | | Về việc xác định giá trị M3 (giá trị lợi thế thương mại trong hồ sơ đấu thầu) | | Chưa có quy định cụ thể | | Trong Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất do Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành ngày 16 tháng 12 năm 2016, có nêu giá trị M3 là là giá trị tối thiểu nhà đầu tư phải cam kết nộp ngân sách nhà nước không điều kiện.  Hiện chưa có quy định rõ phương pháp tính toán xác định giá trị M3 của cơ quan nhà nước để làm cơ sở nhà đầu tư đề xuất giá trị M3. | **kiến nghị Chính phủ:**  Ủy quyền giao cho UBND cấp tỉnh quyết định giá trị M3 ban hành kèm theo trong quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất. |  | |
| 28 | | Về việc khấu trừ chi phí GPMB | | Khoản 2 Điều 57 Nghị định 30/2015 | | Theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Nghị định 30/2015: *m2 là toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng do bên mời thầu xây dựng căn cứ phương án quy định tại Điều 11 Nghị định này. Hồ sơ mời thầu phải quy định trường hợp giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế thấp hơn mức giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư đề xuất thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn mức giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư đề xuất thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt. Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế vào tiền thuê đất nhưng không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.*  Việc quy định trên mới chỉ nêu chi phí GPMB chỉ được khấu trừ vào tiền thuê đất là không phù hợp. | **kiến nghị Chính phủ:**  Bổ sung nội dung được khấu trừ vào tiền sử dụng đất và tiền thuê đất của dự án phải nộp nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật đất đai. |  | |
| 29 | | Về việc giao đất, cho thuê đất đối với dự án có sử dụng đất thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu | | Nghị định 30/2015/NĐ-CP | | Theo quy định của Nghị định số 30/2015/NĐ-CP thì nhà đầu tư trúng đấu thầu phải chuyển toàn bộ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng. | **kiến nghị Chính phủ:**  Việc giao đất, cho thuê đất sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 68 Nghị định 43/2014; Điều 3, Điều 4 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT để thực hiện dự án. Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định Nghị định 44/2014/NĐ-CP và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT. |  | |
| 30 | | Việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất | | Điều 10 Nghị định 30/2015 | | Theo quy định tại Điều 10 Nghị định 30/2015 thì căn cứ để lập danh mục dự án gồm:  *- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;*  *- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt;*  *- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có).*  Ở đây có 02 vướng mắc chính ở phần “Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt”, cụ thể:  *- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm:* theo quy định thì cơ sở để phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm gồm 02 yếu tố chính: (1) phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và kỳ kế hoạch sử dụng đất; (2) Dự án phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (điểm b, khoản 6 Điều 67 Thông tư 29/2014/TT-BTNMT). Như vậy điều kiện tiên quyết phải có chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên hiện nay việc này đang mâu thuẫn về trình tự thực hiện, thời điểm thực hiện giữa các luật và văn bản hướng dẫn Luật chưa thống nhất.  *- Danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt:* Vấn đề chính ở đây là danh mục dự án cần thu hồi đất thì chỉ các dự án thuộc quy định tại Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai mới thuộc danh mục dự án thu hồi đất. Vậy các dự án còn lại không thuộc phạm vi nhà nước thu hồi đất thì không có căn cứ để đưa vào danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu. | **kiến nghị Bộ TNMT:**  - Đối với kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Đề xuất bỏ quy định phải có văn bản chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền tại Thông tư 29/2014 của Bộ Tài Nguyên và môi trường.  - Đối với Danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt: Đề xuất bổ sung thêm các dự án do Nhà đầu tư đề xuất không thuộc danh mục nhà nước thu hồi đất nhưng phải phù hợp quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư (do trong hồ sơ đấu thầu có đấu cả giá trị M2 – chi phí GPMB do nhà đầu tư đề xuất để nhà nước tổ chức GPMB. Nhà đầu tư đề xuất không thuộc danh mục nhà nước thu hồi đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư (do trong hồ sơ đấu thầu có đấu cả giá trị M2 – chi phí GPMB do nhà đầu tư đề xuất để nhà nước tổ chức GPMB |  | |
|  | | Quỹ đất đối ứng để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng chuyển giao ( BT) | | Luật đầu tư | | Khoản 3 Điều 5 Nghị định số63/2018 ngày 04/05/2018 của Chính phủ về đàu tư theo hình thức đối tác công tư | Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã chọn doanh nghiệp là NĐT dự án BT thì xác định luôn doanh nghiệp đó là Nhà đầu tư Dự án trên quỹ đất dự kiến làm tài sản thanh toán cho Nhà đầu tư và khi đủ một số điều kiện nhất định cho phép Nhà đầu tư song song với việc triển khai dự án BTđược phép thực hiện các thủ tục đầu tư cho dự án trên quỹ đất dự kiến làm tài sản thanh toán cho Nhà đầu tư |  | |
| **IV** | | **Vướng mắc về việc Ngân hàng Nhà nước (“NHNN”) siết chặt cho vay bất động sản** | | | | | |  | |
| 31 | | NHNN siết chặt cho vay bất động sản | | [Thông tư 22/2019/TT-NHNN](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tien-te-Ngan-hang/Thong-tu-22-2019-TT-NHNN-quy-dinh-gioi-han-ty-le-bao-dam-an-toan-trong-hoat-dong-cua-ngan-hang-411947.aspx) | | Từ đầu năm 2020 đến ngày 30/9/2020, tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn là 40%, từ tháng 10/2022 sẽ giảm xuống còn 30%. Đặc biệt, NHNN còn tăng hệ số rủi ro khi kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200%. Quy định mới sẽ giúp thanh lọc những chủ đầu tư năng lực tài chính yếu kém, chỉ dựa vào vốn ngân hàng, gây nhiều rủi ro. Tuy nhiên, việc siết vốn làm giảm nguồn cung dự án bất động sản cũng như giảm sức mua của các nhà đầu tư. | **kiến nghị NHNN:**  Quy định nới tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn và nới lộ trình giảm tỷ lệ tối đa. |  | |
| **V** | | **Vướng mắc về tài chính, kế toán, thuế đối với các dự án bât động sản** | | | | | |  | |
| 32 | | Cho phép bù trừ lợi nhuận giữa bất động sản và hoạt động kinh doanh thông thường | | Luật thuế TNDN | | + Luật thuế TNDN số 32/2013/QH12 (áp dụng từ 01/01/ 2014) đã cho phép doanh nghiệp được bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng chưa quy định trường hợp ngược lại (bù trừ một chiều). Đồng thời, doanh nghiệp có lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn phải kê khai, nộp thuế riêng, không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh.  + Với sự phát triển kinh tế hiện nay, doanh nghiệp có xu hướng kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, bên cạnh đó hành lang pháp lý đã quy củ và chặt chẽ, đồng thời yêu cầu về cải cách thủ tục hành chính đặt ra ngày càng mạnh mẽ thì quy định doanh nghiệp phải kê khai, nộp thuế riêng đối với lãi từ chuyển nhượng bất động sản đã không còn phù hợp.  + Kinh nghiệm quốc tế cho thấy đa số các nước trong khu vực như Thái Lan, Singapore, Trung Quốc… đều không có quy định doanh nghiệp phải hạch toán riêng thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản để kê khai, nộp thuế TNDN, ngoại trừ Việt Nam và Malaysia  + Để phù hợp với thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và thông lệ quốc tế thì việc sửa đổi theo hướng quy định doanh nghiệp được bù trừ lãi từ chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (trừ chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác khoáng sản) với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh là cần thiết. | **kiến nghị Quốc hội**:  Sửa đổi Khoản 3 Điều 7 Luật TNDN số 14/2008/QH12 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Luật TNDN số 32/2013/QH13 như sau:  “*3. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Lãi từ chuyển nhượng dự án đầu tư, lãi từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, lãi từ chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp có hoạt động sản xuất kinh doanh đang được hưởng ưu đãi thuế phải xác định riêng để kê khai nộp thuế; doanh nghiệp chỉ được bù trừ lãi của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng bất động sản với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế.*”. |  | |
| 33 | | Phân bổ chi phí tầng hầm | | Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành | | + Các công ty bất động sản hiện đang áp dụng việc phân bổ chi phí vào giá thành sản phẩm bất động sản theo tỷ lệ % diện tích sàn xây dựng từng chức năng trên tổng diện tích sàn xây dựng của cả tòa nhà (bao gồm cả phần hầm mở rộng). Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng và quản lý chi phí, các công ty đều nhận thấy có nhiều loại chi phí không gắn liền trực tiếp tới phần diện tích kinh doanh nào của công trình ("Chi phí chung") gồm: tiền sử dụng đất, chi phí GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng, chi phí xây dựng phần móng, lãi vay, chi phí quản lý vận hành .., nếu thực hiện theo phương án phân bổ như trên sẽ dẫn đến việc *các diện tích kinh doanh khác nhau (như căn hộ, thương mại, khu để xe) đều chịu chi phí chung/m2 là như nhau trong khi lợi ích kinh tế mỗi chức năng mang lại là khác nhau*  + Ngoài ra, chi phí xây dựng phần hầm để xe (chi phí xây dựng phần móng, lãi vay, chi phí quản lý vận hành), bao gồm cả phần móng của công trình chính (phần hầm phía dưới công trình chính) lớn hơn rất nhiều so với phần tầng hầm mở rộng (bên trên là sân vườn, không có công trình). Nếu theo quan niệm như trên, coi phí hình thành phần tầng hầm là giá trị riêng của khu để xe là chưa phù hợp, đặc biệt lợi ích kinh tế đối với diện tích trông giữ xe thấp hơn rất nhiều so lợi ích mang lại của diện tích thương mại và căn hộ.  + Theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì nguyên tắc cao nhất là doanh thu phù hợp với chi phí và các chủ đầu tư khi xây dựng các dự án cũng đã tính đến việc bỏ ra các chi phí trong đó có chi phí đầu tư xây dựng tầng hầm để có được doanh thu tương lai từ việc bán căn hộ và kinh doanh cho thuê trung tâm thương mại, khách sạn | **kiến nghị Quốc hội:**  Bổ sung Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn:  Đối với các dự án có nhiều cấu phần và tầng hầm được sử dụng hỗn hợp (vừa để bán căn hộ, vừa để kinh doanh thương mại, vừa kinh doanh trông giữ xe) thì chi phí đầu tư xây dựng tầng hầm được phân bổ vào giá vốn căn hộ bán và tài sản cấu phần hoạt động kinh doanh thương mại, tài sản cấu phần trông giữ xe theo tỷ lệ doanh thu ước tính của từng cấu phần. |  | |
| 34 | | Quy định về vốn đối ứng | | Nghị định 43/2014 (Điều 14) | | + Hiện tại quy định bắt buộc khi xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phải có vốn đối ứng từ 15-20% tổng mức đầu tư dự án tùy theo diện tích sử dụng đất của dự án (trên hay dưới 20 ha).  + Mức vốn đối ứng lớn, trong khi thời gian chấp thuận chủ trương kéo dài, qua nhiều cấp ban ngành 🡪 DN bị đọng vốn trong thời gian dài, ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động | **kiến nghị Chính phủ:**  Bổ sung quy định sau khi góp đủ vốn để chứng minh năng lực tài chính, doanh nghiệp được sử dụng nguồn tiền này cho các mục đích kinh doanh hợp pháp của doanh nghiệp và sẽ thu hồi ngay khi dự án được cấp phép và triển khai. |  | |
| 35 | | Khống chế chi phí lãi vay | | Nghị định 20/2017/NĐ-CP | | + Luật thuế TNDN hiện quy định: (1) Chi phí hợp lệ tính thuế là chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh và có đủ hóa đơn chứng từ; (2) chi phí lãi vay chỉ bị loại khi công ty chưa góp đủ Vốn điều lệ; hoặc lãi suất vay>150% lãi suất cơ bản của NHNN – không có quy định khống chế theo tỷ lệ EBITDA  + Quy định của khoản 3 điều 8 Nghị định 20 không phù hợp với thông lệ quốc tế - Khuyến nghị tại Hành động 4 “Hạn chế xói mòn cơ sở thuế thông qua các khoản khấu trừ lãi tiền vay quá mức và các thanh toán tài chính khác” trong 15 nhóm Hành động chống xói mòn cơ sở thuế và chuyển lợi nhuận của Tổ chức Hợp tác phát triển kinh tế (OECD) và các Quốc gia có nền kinh tế phát triển (G20) (BEPS) đề nghị khi áp dụng cần cân nhắc các yếu tố như: (i) doanh nghiệp cần thời gian để tái cơ cấu nguồn vốn; (ii) không đánh vào các khoản vay nợ bên thứ 3 vì khoản vay này không vì mục đích thuế; (iii) chỉ hạn chế khấu trừ lãi vay thuần của công ty (tức là chi phí lãi vay vượt quá doanh thu hoạt động tài chính) của một công ty  + Mục tiêu của quy định này là nhằm hạn chế việc chuyển thu nhập của các Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đến một doanh nghiệp khác (trong cùng Tập đoàn đa quốc gia) tại vùng lãnh thổ/quốc gia có thuế suất thuế TNDN thấp hơn so với Việt Nam để tối đa hóa lợi nhuận và tối thiểu hóa nghĩa vụ thuế phải nộp, tuy nhiên ảnh hưởng chủ yếu đến các doanh nghiệp Việt Nam: (i) hạn chế mô hình Tập đoàn, Công ty mẹ con do hạn chế việc huy động vay vốn từ công ty mẹ và chuyển xuống cho các công ty con vay vì sẽ luôn bị chặn chi phí lãi vay theo Nghị định 20; (ii) Các công ty có EBITDA âm do giai đoạn mới đầu tư hoặc lỗ theo kế hoạch kinh doanh sẽ bị loại hoàn toàn chi phí lãi vay đầu tư. | **kiến nghị Chính phủ:**  Sửa đổi Nghị định 20/2017/NĐ-CP theo các hướng:  + Tăng mức trần chặn chi phí lãi vay từ 20% lên 30% (phù hợp với khung khuyến nghị của BEPS và tình hình thực tiễn hoạt động của các doanh nghiệp Việt Nam) (Như Dự thảo Nghị định sửa đổi gần đây nhất).  + Cho tính chặn theo lãi vay thuần (= Chi phí lãi vay – doanh thu lãi tiền gửi cho vay) vì phù hợp với bản chất của chi phí lãi vay và theo đúng hướng dẫn của OECD.  + Cho phép chuyển tiếp chi phí lãi vay chưa được trừ (do vượt chi phí vốn hay chi phí tài sản cố định – Capital Expenditure (s) CAPEX hoặc do công ty chưa có/chưa đủ EBITDA) sang khấu trừ tiếp trong 5 năm. Việc chuyển tiếp chi phí lãi vay là phù hợp với: (1) nguyên tắc của Luật thuế TNDN (Doanh thu phù hợp với chi phí và được chuyển lỗ); (2) hướng dẫn của OECD; (3) thực sự là biện pháp tháo gỡ cho các kiến nghị của các doanh nghiệp trong suốt thời gian ban hành Nghị định 20 đến nay.  + Cho phép doanh nghiệp được xác định lại chi phí lãi vay được trừ phát sinh các năm 2017, 2018, 2019 theo các nguyên tắc trên.   * Khẩn trương ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP vào đầu tháng 3 năm 2020. |  | |
| 36 | | Thuế Giá trị gia tăng (GTGT) | | Luật thuế GTGT và các văn bản hướng dẫn thi hành | | + Theo Thông tư 219/2013/TT-BTC hướng dẫn về luật thuế Giá trị gia tăng (GTGT) và Thông tư 26/2015/TT-BTC sửa đổi bổ sung Thông tư 219:  *“Điều 14. Nguyên tắc khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào*  *2. Thuế GTGT đầu vào của hàng hóa, dịch vụ (kể cả tài sản cố định) sử dụng đồng thời cho sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế và không chịu thuế GTGT thì chỉ được khấu trừ số thuế GTGT đầu vào của hàng hóa, dịch vụ dùng cho sản xuât, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT. Cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng thuế GTGT đầu vào được khấu trừ và không được khấu trừ; trường hợp không hạch toán riêng được thì thuế đầu vào được khấu trừ tính theo tỷ lệ (%) giữa doanh thu chịu thuế GTGT, doanh thu không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT so với tổng doanh thu của hàng hóa, dịch vụ bán ra bao gồm cả doanh thu không phải kê khai, tính nộp thuế không hạch toán riêng được.”*  + Theo hướng dẫn tại điểm 10 điều 7 Thông tư 219 về cách tính thuế GTGT:  *“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.*  *a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:*  *a.1) Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.”*  + Kiến nghị: Tiền sử dụng đất, bao gồm trong phần giá đất được trừ khi tính thuế GTGT, là khoản nghĩa vụ Công ty phải nộp cho Ngân sách nhà nước và phần tiền này không được xem là doanh thu không chịu thuế GTGT vì:   * + phần tiền sử dụng đất này về bản chất được xem là một loại thuế nên nhà nước cho phép được trừ ra khi tính thuế GTGT đầu ra.   + đây là khoản Chủ đầu tư thu từ khách hàng hộ nhà nước chứ không mang bản chất là doanh thu của Chủ đầu tư từ kinh doanh bất động sản.   + trong Thông tư hướng dẫn cũng chỉ gọi là giá đất được trừ để tính thuế GTGT chứ không định nghĩa đây là doanh thu không chịu thuế.   Bên cạnh đó, toàn bộ chi phí bán hàng liên quan đến việc bán bất động sản là để tạo ra phần doanh thu chịu thuế GTGT là doanh thu bán bất động sản có gắn với chuyển quyền sử dụng đất và không liên quan đến phần tiền đất được trừ. Do vậy đề xuất hướng dẫn rõ điểm này trong Luật và các văn bản hướng dẫn để áp dụng nhất quán cho các doanh nghiệp. | **kiến nghị Bộ Tài chính:**  Sửa đổi, bổ sung Khoản 6 Điều 3 Thông tư 219/2013/TT-BTC (Đối tượng không chịu thuế GTGT) như sau:  “*6. Chuyển quyền sử dụng đất*  *Trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất của Nhà nước để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán thì khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền trúng đấu giá đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của phát luật không phải là doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất của doanh nghiệp*. |  | |