

Số: 670 /FLC-BĐT

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020

V/v góp ý dự thảo Nghị định quy
định chi tiết và hướng dẫn thi
hành một số điều của Luật Đầu tư

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("**Tập đoàn FLC**") xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng!

Tập đoàn FLC nhận được văn bản số 7059/BKHĐT-PC ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc lấy ý kiến dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (sau đây gọi tắt là "**Dự thảo**"). Là một doanh nghiệp đa ngành, với kinh nghiệm thực tế đã thực hiện đầu tư nhiều dự án trên cả nước, Tập đoàn FLC xin gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư một số ý kiến tham gia góp ý Dự thảo văn bản trên. Cụ thể như sau:

1. Điều 26. Nguyên tắc áp dụng thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án

Điểm b Khoản 2 Điều 26 Dự thảo quy định: Cơ quan được giao tổ chức đấu giá, đấu thầu quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, đấu thầu (đồng thời là Quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án) trong trường hợp "*đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký hoặc trường hợp đấu giá không thành theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường*".

Quy định này có thể hiểu rằng, **ngay sau lần đấu giá đầu tiên** mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký hoặc trường hợp đấu giá không thành thì cũng có thể xác định được nhà đầu tư để giao đất/cho thuê đất.

Theo đó, có thể xem như có sự mâu thuẫn giữa Điểm b Khoản 2 Điều 26 Dự thảo với Khoản 3 Điều 118 Luật đất đai 2013 (*Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá **ít nhất là 02 lần nhưng không thành** thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất*).

Với sự mâu thuẫn như trên, Cơ quan nhà nước cũng như các nhà đầu tư sẽ có khó khăn trong quá trình áp dụng luật. Vì vậy, để thuận lợi trong quá trình thực



hiện trên thực tế, kính đề nghị Quý bộ xem xét, chỉ đạo Ban soạn thảo xác định và làm rõ hơn quy định này. Nếu được áp dụng ngay lần đầu tiên như tinh thần được ghi nhận tại Điểm b Khoản 2 Điều 26 Dự thảo thì đề nghị quy định rõ hơn về nguyên tắc này và có quy định rõ quy định này được áp dụng thay cho quy định tại Luật đất đai 2013.

2. Điều 29. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Khoản 2 Điều 29 Dự thảo quy định: "Dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư gồm:

a) Dự án đầu tư có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Dự án đầu tư có đề nghị giao đất, cho thuê đất không thuộc một trong các trường hợp: đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thuê quyền sử dụng đất; nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai".

Với quy định nêu trên, quy định tại Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư được xem là bị vô hiệu hóa. Bởi lẽ, theo quy định tại Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư: "Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhân góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai".

Như vậy, theo Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, Dự án nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thuê quyền sử dụng đất; nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư. Nhưng theo quy định hướng dẫn hiện tại thì không xác định được thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư cho các dự án thuộc loại này. Quy định tại Khoản 2

Điều 29 của Dự thảo đã loại trừ trực tiếp nhóm dự án này thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh.

Với sự mâu thuẫn như trên, Cơ quan nhà nước cũng như các nhà đầu tư sẽ có khó khăn trong quá trình áp dụng luật. Vì vậy, để thuận lợi trong quá trình thực hiện trên thực tế, kính đề nghị Quý Bộ xem xét, chỉ đạo Ban soạn thảo xem xét và có quy định phù hợp với Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư. Trong đó, đặc biệt lưu ý cần quy định cho thẩm quyền và thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với nhóm Dự án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thuê quyền sử dụng đất; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Điều 42. Điều chỉnh Dự án đầu tư trong trường hợp chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư

Khoản 3 Điều 42 Dự thảo quy định: "Trường hợp **chuyển nhượng một phần dự án đầu tư, nhà đầu tư chuyển nhượng dự án đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư** đối với phần dự án chuyển nhượng, **nhà đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư** hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với phần dự án nhận chuyển nhượng trong trường hợp dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư".

Theo quy định này thì khi chuyển nhượng dự án thì Nhà đầu tư không phải thực hiện đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng như Luật Đầu tư 2014. Tuy nhiên, sẽ phát sinh 2 thủ tục (Điều chỉnh với phần dự án chưa chuyển nhượng và chấp thuận lại chủ trương đầu tư). Chúng tôi cho rằng, quy định này là bất hợp lý vì bản chất dự án trước khi chuyển nhượng đã thực hiện xong thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự án sau khi chuyển nhượng không có sự thay đổi về quy mô, mục đích của Dự án, chỉ có sự thay đổi về nhà đầu tư thực hiện mà thôi. Do đó, việc yêu cầu phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi chuyển nhượng một phần dự án là bất hợp lý, gây khó khăn cho doanh nghiệp. Vì vậy, kính đề nghị Quý Cơ quan chỉ đạo Ban soạn thảo quy định lại về thủ tục đầu tư trong trường hợp chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án, trong đó, cần xem xét theo hướng tinh gọn, cắt giảm về thủ tục cho nhà đầu tư chỉ tập trung vào bản chất duy nhất có sự thay đổi trong quan hệ chuyển nhượng đó là sự thay đổi về chủ đầu tư thực hiện Dự án.

4. Điều 43. Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp tách và sáp nhập dự án đầu tư

Dự thảo có quy định khá chi tiết về thủ tục hợp tách và sáp nhập dự án đầu tư các dự án đầu tư. Tuy nhiên, với quy định hiện tại chưa rõ về chủ thể (chủ đầu tư dự án) trong thủ tục hợp tách và sáp nhập dự án đầu tư có bắt buộc là chủ thể

(chủ đầu tư) ban đầu hay không. Trong khi đó, trên thực tế, các doanh nghiệp nhiều khi có nhu cầu thành lập doanh nghiệp dự án hoặc tách một phần dự án cho công ty con để thực hiện. Do đó, kính đề nghị Quý Cơ quan chỉ đạo Ban soạn thảo bổ sung quy định về thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện Dự án trong trường hợp tách dự án hoặc sáp nhập dự án.

5. Điều 44. Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp

Điều 44 của Dự thảo đã có quy định về thủ tục sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế, các doanh nghiệp còn có nhu cầu sử dụng Dự án để góp vốn thành lập doanh nghiệp nhưng đến nay vẫn chưa có quy định cụ thể (để làm rõ, theo Bộ Luật dân sự và Luật doanh nghiệp, Dự án đầu tư được xem là một loại tài sản, được phép sử dụng làm tài sản góp vốn để thành lập doanh nghiệp, tuy nhiên, thủ tục đầu tư liên quan để chuyển dự án thành tài sản góp vốn đến nay vẫn chưa có quy định cụ thể nên các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn khi thực hiện quyền góp vốn thành lập doanh nghiệp bằng Dự án).

Vì vậy, kính đề nghị Quý Cơ quan chỉ đạo Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung quy định về thủ tục sử dụng Dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp.

6. Điều 45. Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp hợp tác kinh doanh

Theo Điều 45 của Dự thảo, trường hợp Nhà đầu tư có dự án đầu tư được quyền hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư buộc phải thực hiện điều chỉnh dự án, trong đó ghi nhận bên hợp tác là đồng chủ đầu tư dự án.

Điều này sẽ là bất cập trong các trường hợp bên hợp tác chỉ tham gia góp tiền không tham gia quản lý, vận hành dự án. Quy định này cũng rất bất cập và gây khó khăn cho các chủ đầu tư dự án do phải thực hiện nhiều lần điều chỉnh dự án nếu lựa chọn hình thức huy động vốn để thực hiện Dự án dưới hình thức ký kết BCC với nhiều nhà đầu tư.

Vì vậy, kính đề nghị Quý Cơ quan chỉ đạo Ban soạn thảo xem xét lại về việc buộc nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp hợp tác kinh doanh dưới hình thức huy động vốn để thực hiện dự án (bên hợp tác chỉ tham gia góp tiền không tham gia quản lý, vận hành dự án).

7. Điều 51. Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của cả dự án hoặc chuyển mục đích sử dụng một phần đất thuộc dự án

Theo quy định tại Dự thảo, trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước chuyển mục đích sử dụng một phần đất thuộc dự án, **Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư đối với phần dự án không đề nghị chuyển mục đích** sử dụng đất. Đối với **phần dự án có đề nghị chuyển mục đích** sử dụng đất, nhà đầu tư thực hiện **thủ tục chấm dứt một phần hoạt động của dự án** đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định này **và thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư** theo quy định tại Luật Đầu tư và Nghị định này.

Chúng tôi cho rằng, quy định nêu trên là chưa phù hợp với bản chất của việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án, gây khó khăn cho chủ đầu tư Dự án. Bởi lẽ, Nhà đầu tư đã được nhà nước giao đất/cho thuê đất để thực hiện dự án. Đồng thời, theo quy định của Luật đất đai, Người sử dụng đất được quyền đề xuất điều chỉnh mục đích sử dụng đất đã được nhà nước giao/cho thuê trước đó. Như vậy, việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất hay điều chỉnh mục tiêu đầu tư cần phải xác định là quyền của người sử dụng đất/của chủ đầu tư Dự án. Việc buộc phải thực hiện **thủ tục lựa chọn nhà đầu tư** đối với **phần dự án có đề nghị chuyển mục đích** sử dụng đất sẽ loại bỏ quyền của Nhà đầu tư đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó, đồng thời, vô hiệu hóa quy định về quyền được điều chỉnh mục đích sử dụng đất của Người sử dụng đất được quy định tại Luật đất đai. Bên cạnh đó, việc chấm dứt và lựa chọn lại sẽ là phức tạp trong việc xác định và bồi thường cho các chi phí mà nhà đầu tư đã đầu tư trên đất khi thực hiện dự án.

Vi vậy, kính đề nghị Quý Cơ quan chỉ đạo Ban soạn thảo ghi nhận trường hợp nhà đầu tư có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án cũng chính là trường hợp “Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp”, theo đó, cơ quan nhà nước sẽ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với **phần dự án có đề nghị chuyển mục đích** sử dụng đất theo Khoản 4 Điều 29 Luật đầu tư 2020.

8. Điều 84. Quy định đối với hồ sơ hợp lệ đã nộp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành

Khoản 3 Điều 84 Dự thảo quy định: “*Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều này thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2015/QH13, Luật số 03/2016/QH14, Luật số 04/2017/QH14, Luật số 28/2018/QH14 và Luật số 42/2019/QH14 nay thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đầu tư mà đang được Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định theo quy định của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2015/QH13, Luật số 03/2016/QH14, Luật số 04/2017/QH14, Luật số 28/2018/QH14 và Luật*

số 42/2019/QH14 thì tại văn bản thẩm định quyết định chủ trương đầu tư, **Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Thủ tướng Chính phủ giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư**”.

Chúng tôi cho rằng, quy định nêu trên sẽ khó khăn cho Nhà đầu tư khi đã giao cho UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thì thủ tục như thế nào vẫn chưa có quy định cụ thể. Trong một số trường hợp, dự án đầu tư đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư. Xét về bản chất, hồ sơ đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định giờ lại giao xuống Tỉnh để xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ phát sinh thêm thủ tục không cần thiết, gây khó khăn cho Nhà đầu tư. Vì vậy, đối với các trường hợp này đề nghị Quý Cơ quan chỉ đạo Ban soạn thảo điều chỉnh theo hướng **Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư**.

Trên đây là những ý kiến của Tập đoàn FLC tham gia góp ý dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Kính đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét tiếp thu để nhằm mục tiêu chung góp phần đẩy nhanh các thủ tục liên quan đến dự án đầu tư, tạo điều kiện cho doanh nghiệp và phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT (để b/c);
- Ban TGD (để th/hiện);
- Lưu: VT, Ban PC, Ban ĐT.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Vũ Đặng Hải Yên