

A. CÁC VẤN ĐỀ CHỒNG CHÉO CÁC LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Stt	Vấn đề chồng chéo/vướng mắc	Nội dung
1	Định nghĩa về Nhà đầu tư, Chủ đầu tư, Xác định Chủ đầu tư	- Khoản 25 Điều 4 Luật Đấu thầu 2023 quy định Nhà đầu tư có thể là Nhà đầu tư độc lập hoặc Nhà đầu tư Liên danh trong khi Luật Đầu tư không có quy định về Nhà đầu tư liên danh. <u>Việc quy định Nhà đầu tư Liên danh gây khó khăn, chồng chéo với quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai khi lựa chọn Nhà đầu tư Dự án thông qua đấu thầu, đấu giá và khi thực hiện các thủ tục giao đất.</u> Đề nghị cần thống nhất định nghĩa về Nhà đầu tư trong các Luật. - Các Luật trong lĩnh vực bất động sản gồm Luật Đất đai 2024 (Khoản 10 Điều 3), Luật Nhà ở 2023 (Khoản 14 Điều 2), Luật Xây dựng 2020 (Khoản 9 Điều 3, điểm d Khoản 2 Điều 7), Luật Đấu thầu 2023 (Khoản 2 Điều 4) lại có một định nghĩa về Chủ đầu tư khác nhau có thể gây ra các cách hiểu, áp dụng khác nhau trong thực tiễn → Đề nghị cần thống nhất khái niệm Chủ đầu tư. - Pháp luật Nhà ở (Khoản 4 Điều 16 Nghị định 95/2024/NĐ-CP) và Xây dựng (Điểm d Khoản 2 Điều 7 Luật xây dựng) có quy định nếu nhiều nhà đầu tư được lựa chọn thì các Nhà đầu tư có thể ủy quyền cho một Nhà đầu tư hoặc thành lập Doanh nghiệp để làm Chủ đầu tư Dự án. Tuy nhiên, Pháp luật Đấu thầu không có quy định về việc nhiều Nhà đầu tư ủy quyền cho một Nhà đầu tư làm Chủ đầu tư. Chưa có hướng dẫn cụ thể việc nhiều Nhà đầu tư ủy quyền cho 1 Nhà đầu tư làm Chủ đầu tư thực hiện như thế nào. - Luật Xây dựng có quy định về việc công nhận Chủ đầu tư nhưng hiện nay quy định pháp luật Đầu tư, pháp luật Nhà ở, pháp luật về Đấu thầu không có quy định về công nhận Chủ đầu tư. → Đề nghị sửa đổi nội dung này của Luật Xây dựng cho thống nhất với các Luật khác liên quan.
2	Đấu thầu, đấu giá lựa chọn Nhà đầu tư dự án có sử dụng đất; giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu, trúng đấu giá	- Luật Đất đai 2024 (Khoản 3 Điều 125, Điểm a Khoản 5 và khoản 7 Điều 126) quy định điều kiện tổ chức tham gia đấu thầu, đấu giá phải đáp ứng quy định thuộc đối tượng giao đất tại Điều 119 Luật Đất Đai và Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai quy định điều kiện giao đất là Tổ chức kinh tế (Tổ chức kinh tế được hiểu là Doanh nghiệp có tư cách Pháp Nhân). Trong khi Luật Đấu thầu 2023 (Khoản 25 Điều 4) lại cho phép Nhà đầu tư tham gia đấu thầu có thể là Nhà đầu tư Liên danh. Nhà đầu tư Liên danh thì không phải là Tổ chức kinh tế có Tư cách pháp nhân. <u>Vậy quy định của Luật Đấu thầu có mâu thuẫn với quy định của Luật Đất đai về điều kiện tham gia đấu thầu, đấu giá Dự án có sử dụng đất?</u> → Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung cho thống nhất giữa Luật Đất đai 2024 và Luật Đấu thầu 2023. - Trường hợp Nhà đầu tư Liên danh trúng thầu, trúng đấu giá thì khi thực hiện Giao đất là Giao đất cho ai? Nếu giao đất cho Nhà đầu tư Liên danh thì không đáp ứng điều kiện của Luật Đất đai về điều kiện giao đất phải là Tổ chức kinh tế có tư cách Pháp nhân. Điểm d Khoản 7 Điều 126 Luật Đất đai 2024 lại quy định Giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư trúng thầu mà không nêu rõ Nhà đầu tư trúng thầu có thể là Nhà đầu tư độc lập hoặc Nhà đầu tư Liên danh như Luật Đấu thầu 2023. → Đề nghị cần quy định rõ trong Luật Đất đai 2024 về việc Nhà đầu tư trúng thầu được giao đất, cho thuê đất có thể là Nhà đầu tư độc lập hoặc Nhà đầu tư Liên danh như Luật Đấu thầu 2023 và cho phép các Nhà đầu tư Liên danh ủy quyền cho 1 Nhà đầu tư để được giao đất, cho thuê đất.
3	Các hình thức huy động	Điều 114 Luật Nhà ở 2023 quy định có 07 hình thức huy động vốn và một trong các hình thức là huy động Nguồn vốn hợp pháp

Stt	Vấn đề chồng chéo/vướng mắc	Nội dung
	vốn để phát triển Nhà ở	khác. - Tuy nhiên tại Điều 115 Luật Nhà ở đối với vốn để phát triển nhà ở thương mại lại Không có vốn từ Nguồn vốn hợp pháp khác. Trong khi đối với huy động vốn cho Nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tài định cư, phát triển nhà ở cá nhân thì lại được huy động Nguồn vốn hợp pháp khác. Luật nhà ở 2023 cũng chưa quy định Nguồn vốn hợp pháp khác là nguồn vốn cụ thể như thế nào? <u>Việc cùng trong quy định của Luật Nhà ở lại phân biệt và không cho phép Nhà ở thương mại được huy động Nguồn vốn hợp pháp khác là chưa công bằng trong việc phát triển các loại nhà ở, hạn chế quyền tiếp cận vốn của Chủ đầu tư Nhà ở thương mại.</u> ➔ Đề nghị bổ sung Vốn huy động hợp pháp khác tại Điều 115 Luật Nhà ở 2023.
4	Huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân (Điều 43 Nghị định 95/2024/NĐ-CP)	- Một trong các điều kiện để được huy động vốn là có Quyết định giao đất, cho thuê đất. Trong khi Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn làm Nhà đầu tư và Chủ đầu tư Dự án đã trải qua quá trình giám sát, kiểm tra, thẩm định của các CQNN có thẩm quyền để có thể làm Nhà đầu tư và Chủ đầu tư Dự án. Quyết định giao đất, cho thuê đất chỉ là thủ tục hành chính tiếp theo sau khi Nhà đầu tư đã được lựa chọn là Chủ đầu tư Dự án. Ngoài ra, Khoản 4 Điều 43 yêu cầu Chủ đầu tư nếu đã thế chấp dự án hoặc nhà ở của Dự án thì phải xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp trước khi huy động vốn cũng gây khó khăn cho Chủ đầu tư khi không thể xóa chấp toàn bộ Dự án hoặc rút bớt 1 phần tài sản thế chấp tại thời điểm này do liên quan đến vốn vay tín dụng hoặc trái phiếu. ➔ Đề nghị bỏ điều kiện Phải có Quyết định giao đất, cho thuê đất mới được huy động vốn để tiết giảm thời gian, tạo sự linh hoạt, chủ động cho Chủ đầu tư khi được huy động vốn sớm từ các tổ chức, cá nhân thúc đẩy hoàn thành sớm Dự án và cung cấp sản phẩm ra thị trường. Và đề nghị nghiên cứu việc Chủ đầu tư phải cam kết hoặc có bảo lãnh Ngân hàng hoặc đã thực hiện góp đủ Vốn chủ sở hữu vào Dự án thì được huy động vốn. ➔ <u>Đề nghị bỏ quy định Chủ đầu tư phải được Cơ quan Nhà nước thông báo đủ điều kiện huy động vốn thì mới được huy động vốn. Đề nghị Chủ đầu tư chỉ cần Thông báo việc huy động vốn đến CQNN mà Không cần sự chấp thuận, kiểm tra của CQNN mới được huy động. Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về việc đáp ứng điều kiện huy động vốn theo quy định pháp luật.</u> ➔ Đề nghị cho phép các bên (Chủ đầu tư, bên cho vay và bên góp vốn) có quyền lựa chọn giải chấp hay không giải chấp, thời điểm giải chấp khi ký HĐ huy động vốn và Cơ quan Nhà nước không can thiệp vào quá trình, thỏa thuận này của Các Bên.
5	Huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ; Đại lý Quản lý Tài sản bảo đảm (Điều 44 Nghị định 95/2024/NĐ-CP)	- Luật Nhà ở 2023 cho phép Chủ đầu tư được huy động vốn bằng phát hành Trái phiếu. Tuy nhiên, cũng tại Khoản 1 Điều 183 Luật Nhà ở lại chỉ cho phép Chủ đầu tư thế chấp tại Tổ chức tín dụng để vay vốn. - Trong khi nếu phát hành Trái phiếu thì lại không chỉ vay vốn tại Tổ chức tín dụng mà nhận vốn từ các cá nhân, tổ chức khác. Khi đó Chủ đầu tư có được thế chấp cho tổ chức khác không phải Tổ chức tín dụng không? - Quy định tại Điểm d và Điểm đ Khoản 3 Điều 24 Nghị định 155/2020/NĐ-CP nêu rõ Đại diện người sở hữu trái phiếu là Tổ chức nhận và quản lý Tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, nếu Đại diện người sở hữu trái phiếu là Công ty chứng khoán thì sẽ Không được nhận TSBĐ là dự án nhà ở, nhà ở và quyền sử dụng đất theo Luật chứng khoán. Nếu Chỉ định Ngân hàng thay Công ty chứng khoán làm Đại lý Quản lý TSBĐ thì Ngân hàng lại không đồng ý nhận do quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 114 Luật Tổ chức tín dụng 2024 chỉ cho phép Ngân hàng thương mại làm Đại lý Quản lý TSBĐ cho các Tổ chức tín dụng khác. <u>Điều này dẫn đến chồng chéo rất</u>

Stt	Vấn đề chồng chéo/vướng mắc	Nội dung
		<u>lớn trong việc Chủ đầu tư huy động vốn bằng Trái phiếu mà Tài sản bảo đảm là Dự án, Nhà ở và quyền sử dụng đất của Dự án không thể thực hiện thế chấp được.</u> ➔ Đề nghị xem xét nội dung này cho thống nhất và phù hợp tạo điều kiện cho Nhà đầu tư huy động vốn từ Trái phiếu, cổ phiếu.
6	Điều kiện huy động vốn thông qua vay vốn tại các tổ chức tín dụng (Điều 46 Nghị định 95/2024/NĐ-CP)	- Một trong các điều kiện để được huy động vốn là có Quyết định giao đất, cho thuê đất. Trong khi các Nhà đầu tư khi tham gia đấu thầu, đấu giá Dự án có sử dụng đất sẽ thực hiện vay vốn Tổ chức tín dụng sau khi có Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư trúng thầu hoặc trúng đấu giá để hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên với điều kiện tại Nghị định 95 thì Nhà đầu tư sẽ không thể vay vốn từ Tổ chức tín dụng để hoàn thành nghĩa vụ tài chính này do đề có Quyết định giao đất thì Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước đó. - Điều này làm hạn chế quyền tiếp cận tín dụng của Nhà đầu tư, chưa thúc đẩy hoạt động tín dụng và hoạt động đầu tư Dự án Bất động sản. ➔ Đề nghị bỏ điều kiện Phải có Quyết định giao đất, cho thuê đất mới được huy động vốn để tiết giảm thời gian, tạo sự linh hoạt, chủ động cho Chủ đầu tư khi được huy động vốn từ tổ chức tín dụng do Tổ chức tín dụng là những tổ chức chuyên nghiệp, có đầy đủ năng lực kinh nghiệm, nhân sự, quy trình để quản trị rủi ro việc cho vay với Nhà đầu tư. Và đề nghị nghiên cứu việc Chủ đầu tư phải cam kết hoặc có bảo lãnh Ngân hàng hoặc đã thực hiện góp đủ Vốn chủ sở hữu vào Dự án thì được huy động vốn.
7	Thế chấp Dự án nhà ở, Nhà ở hình thành trong tương lai, Quyền sử dụng đất của Dự án	- Luật Nhà ở 2023 (Khoản 1 Điều 183) và Luật Đất đai 2024 (điểm đ Khoản 1 Điều 33) đang chưa có sự thống nhất về việc thế chấp. <u>Luật Nhà ở 2023 chỉ cho phép Chủ đầu tư thế chấp tại Tổ chức tín dụng để vay vốn. Trong khi Luật Đất đai 2024 cho phép được thế chấp tại Tổ chức tín dụng, Tại Tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân. Quy định này dẫn đến khó áp dụng, hạn chế quyền của Chủ đầu tư khi thế chấp.</u> ➔ Đề nghị xem xét sửa đổi để thống nhất quyền thế chấp của Chủ đầu tư theo Luật Đất đai 2024. - Theo quy định Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở, Chủ đầu tư phải giải chấp nhà ở và quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng, trừ trường hợp là nhà ở xã hội theo khoản 3, khoản 4 Điều 88 thì bên mua và bên bán có thể thỏa thuận về việc không phải giải chấp. - Quy định này đang gây khó khăn cho các Chủ đầu tư trong việc quản lý tài chính trong doanh nghiệp, vì khi làm thủ tục thông báo bán nhà hình thành trong tương lai hoặc khi ký hợp đồng, Chủ Đầu tư chưa thu được khoản tiền nào hoặc mới chỉ thu được một khoản tiền thường 30% giá trị căn nhà theo tiến độ HĐ nhưng lại phải giải chấp cho toàn bộ giá trị tài sản nhà và đất. ➔ Đề nghị: <u>(i) Nếu vẫn giữ quy định phải giải chấp như tại Luật Nhà ở thì cần sửa quy định này áp dụng như trước đây cho phép bên mua và bên bán có quyền lựa chọn giải chấp hay không giải chấp, thời điểm giải chấp tài sản nhà và đất khi ký HĐ mua bán,...; hoặc</u> <u>(ii) Đề nghị Luật Nhà ở bỏ quy định này, bởi các quy định về thế chấp và giải chấp tại tổ chức tín dụng thì đã được điều chỉnh bởi Luật các tổ chức tín dụng.</u>

Stt	Vấn đề chồng chéo/vướng mắc	Nội dung
8	Thu tiền đặt cọc từ Khách hàng của Chủ đầu tư	- Theo quy định này, việc nhận đặt cọc chỉ được thực hiện khi nhà ở, bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Mà khi nhà ở, bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thì các chủ đầu tư sẽ tiến hành việc ký hợp đồng mua bán nhà ở, bất động sản luôn thay vì ký hợp đồng đặt cọc. Chủ trương cho phép mở để Chủ đầu tư có thể thực hiện việc thu tiền cọc cho việc ký hợp đồng mua bán, cho thuê đối với nhà ở, bất động sản thì cần điều chỉnh các điều kiện để được đặt cọc. <u>Việc quy định cho đặt cọc với các điều kiện như đối với nhà ở, bất động sản đưa vào kinh doanh thì việc đặt cọc không có ý nghĩa.</u> ➔ Đề nghị xem xét trong trường hợp Mục 4 và Mục 6 trên được sửa đổi thì Mục 8 này có thể giữ nguyên; trường hợp Mục 4 và Mục 6 không được sửa đổi thì Đề nghị sửa đổi Mục 8 về tiền đặt cọc theo hướng được nhận đặt cọc khi đủ điều kiện huy động vốn và trước thời điểm đủ điều kiện kinh doanh.
9	Quy định về Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư	- Luật Nhà ở chưa có quy định về trách nhiệm nhận bàn giao của Ban Quản trị khi Chủ đầu tư đã thực hiện đúng các quy định và sẵn sàng bàn giao cho Ban Quản trị ➔ <u>Việc thiếu quy định về trách nhiệm nhận bàn giao của BQT và chế tài tương ứng đã dẫn đến việc bàn giao BQT các nhà chung cư kéo dài, không có phương án xử lý. Đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm phải nhận bàn giao của BQT khi không chỉ ra được việc chủ đầu tư vi phạm quy định pháp luật trong vấn đề bàn giao nhà chung cư với BQT;</u> giới hạn trách nhiệm cho Ban Quản trị chỉ nhận các nội dung, công việc bàn giao của nhà chung cư theo hiện trạng từ Chủ Đầu tư. Chủ Đầu tư tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, các cơ quan nhà nước và bên thứ ba liên quan về các công việc bàn giao và các vi phạm nếu có trước thời điểm bàn giao cho BQT ➔ Đề nghị: (i) Xem xét bỏ mô hình Ban Quản trị. (ii) Việc quản lý vận hành sẽ do Chủ đầu tư thực hiện vì đó là sản phẩm của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện và bảo vệ uy tín, thương hiệu của Chủ đầu tư. Việc thu phí quản lý, phí dịch vụ trên cơ sở khung giá do Nhà nước quy định hoặc theo thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và Khách hàng; Hoặc (iii) Thành lập Công ty quản lý nhà của Nhà nước để thống nhất thay thế vai trò Ban quản trị hoặc quy định các Công ty Quản lý Nhà hoặc Quản lý Quỹ chuyên nghiệp tư nhân thực hiện quản lý.
10	Đối với công tác quản lý, vận hành nhà chung cư	- Chủ Đầu tư đang phải chịu trách nhiệm cho đến khi bàn giao công tác này cho Ban Quản trị, được hiểu là bàn giao cho BQT ngay sau khi BQT được thành lập. Vướng mắc ở đây khi Ban Quản trị thành lập rồi nhưng chưa thực hiện được việc bàn giao công tác quản lý, vận hành thì trách nhiệm của Chủ Đầu tư đối với công tác quản lý vận hành như thế nào? ➔ <u>Đề nghị quy định rõ Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành khu vực chung của Tòa nhà cho đến khi bàn giao cho BQT và có toàn quyền trong việc tự vận hành hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị vận hành, quyết định giá dịch vụ theo Hợp đồng mua bán đã ký trong thời gian này.</u> ➔ Đề nghị: Xem xét xử lý như Mục 9 trên về việc bỏ mô hình Ban Quản trị.
11	Quy định thời hạn cấp Giấy chứng nhận cho Khách hàng	- Luật Đất đai (Khoản 3 Điều 133) quy định 30 ngày kể từ ngày có biến động thì phải đăng ký biến động tại Cơ quan có thẩm quyền và Luật Kinh doanh BĐS (Khoản 3 Điều 17) quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao phải thực hiện thủ tục cấp GCN là đang có sự chồng chéo về thời hạn đăng ký biến động cho Khách hàng. ➔ Đề xuất đồng bộ, thống nhất nội dung này giữa Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản.

Stt	Vấn đề chồng chéo/vướng mắc	Nội dung
12	Quy định về Điều chỉnh dự án đầu tư	- <u>Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020 quy định khi Dự án thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30ha thì phải điều chỉnh Dự án đầu tư nhưng Khoản 4 Điều 61 Luật Xây dựng chỉ quy định chung chung là thay đổi Quy mô thì phải được CQNN chấp thuận.</u> - Tuy nhiên, trường hợp thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng dưới 10%, thay đổi quy mô dự án nhưng không dẫn đến điều chỉnh quá 20% tổng vốn đầu tư dự án không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 trong khi vẫn có thể vướng mắc với khoản 4 Điều 61 Luật Xây dựng khi phải được Cơ quan Nhà nước chấp thuận, dẫn đến khó khăn, vướng mắc kéo dài, dự án không thể hoàn thành theo đúng tiến độ được chấp thuận hoặc không có cơ sở, căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án về việc giao đất, cho thuê đất theo quy định. ➔ Đề nghị bổ sung quy định tại Luật Đất đai 2024 trong trường hợp thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng từ 10% trở xuống hoặc từ 30ha trở xuống thuộc trường hợp không phải điều chỉnh Dự án đầu tư theo Luật Đầu tư thì Nhà đầu tư/Chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất theo thực tế GPMB theo xác nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
13	Chính sách bảo hành nhà chung cư	- Khoản 2 Điều 29 Luật Nhà ở quy định thời hạn bảo hành Nhà chung cư tối thiểu là 60 tháng, nhà ở riêng lẻ tối thiểu là 24 tháng kể từ khi hoàn thành xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Điều 125 Luật Xây dựng, Khoản 5 Điều 28 Nghị định 06/2021 quy định thời hạn bảo hành là 24 tháng hoặc 12 tháng tùy cấp, loại công trình. - <u>Đang có sự không thống nhất về thời hạn bảo hành Nhà chung cư giữa Luật Nhà ở và Luật Xây dựng. Việc quy định về thời hạn bảo hành và phạm vi bảo hành nêu trên là quá dài và phạm vi các hạng mục cần phải bảo hành là quá rộng.</u> Rất nhiều hạng mục như trần, ốp, trát, lát ..., không có nhà thầu nào nhận bảo hành cho các hạng mục này với thời gian dài như vậy hoặc nếu có nhận thì chi phí rất lớn, quy về giá bán căn hộ sẽ bị tăng lên trong khi các công việc này, đơn vị vận hành Tòa nhà sau này hoàn toàn thực hiện được và thuận lợi cho các bên. ➔ Đề nghị thống nhất thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Xây dựng.

B. KIẾN NGHỊ/ĐỀ XUẤT KHÁC ĐƠN GIẢN HOÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỚI CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Stt	Nội dung thủ tục hành chính	Hiện trạng/vướng mắc/lý do đề xuất	Kiến nghị đề xuất
1	Việc thực hiện các Thủ tục hành chính trên môi trường điện tử	- Công nghệ thông tin và môi trường điện tử đã được áp dụng sâu rộng trên cả nước và trong các CQNN cũng như đã có liên thông với nhau. Hiện nay, vẫn có tình trạng mặc dù Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ trên môi trường điện tử đầy đủ, hợp lệ, hợp pháp nhưng các CQNN vẫn yêu cầu gửi bản cứng có ký đóng dấu hoặc phải in các hồ sơ điện tử đó ra bằng giấy để các CQNN giải quyết các TTHC thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình. Điều này gây lãng phí cho cả Nhà đầu tư và Nhà nước. - Đề nghị khi Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ thực hiện các TTHC trên môi trường điện tử cho Cơ quan Chủ trì thì Cơ quan chủ trì sẽ gửi hồ sơ đó cho các Cơ quan liên quan hoặc các Cơ quan liên quan đề nghị Cơ quan chủ trì gửi hồ sơ trên môi trường điện tử với nhau	- Đề nghị các CQNN phải nghiêm túc thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ, tài liệu và TTHC trên môi trường điện tử; <u>Khi hồ sơ tài liệu đã nộp trên môi trường điện tử, đã được ký số hợp lệ thì phải thực hiện giải quyết thủ tục hành chính. Tránh tình trạng Chủ đầu tư đã thực hiện hồ sơ điện tử, nhưng vẫn phải in bản cứng, nộp hồ sơ cứng để phục vụ cho công việc của các CQNN</u>

Stt	Nội dung thủ tục hành chính	Hiện trạng/vướng mắc/lý do đề xuất	Kiến nghị đề xuất
		mà không yêu cầu Chủ đầu tư phải gửi các hồ sơ này cho mình.	<u>trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của CQNN như thẩm định, thẩm tra, nghiệm thu.</u> - Các CQNN đã có sự liên thông TTHC trên môi trường điện tử. <u>Đề nghị các Hồ sơ tài liệu đã nộp cho 1 Cơ quan chủ trì rồi thì Chủ đầu tư Không phải nộp lại các hồ sơ tương tự đó cho các cơ quan khác, kể cả là bản cứng hay bản điện tử.</u>
2	Đăng ký Hợp đồng mẫu	- Điều 28 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023; Điều 6 đến Điều 16 Nghị định 55/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Quyết định 07/2024/QĐ-TTg v/v Danh mục phải đăng ký Hợp đồng theo mẫu và Thông tư số 42/2025/TT-BCT ngày 22/6/2025: Các quy định trên yêu cầu đối với mua bán căn hộ chung cư thì phải đăng ký Hợp đồng mẫu. - Chủ đầu tư Dự án phải đáp ứng rất nhiều điều kiện và sự kiểm soát của CQNN trong các văn bản pháp luật để phát triển dự án, được huy động vốn, kinh doanh BĐS. Mẫu Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cũng đã được ban hành mẫu và bắt buộc Chủ đầu tư áp dụng. Tuy nhiên, pháp luật bảo vệ người tiêu dùng lại yêu cầu Chủ đầu tư phải đăng ký Hợp đồng mẫu làm ảnh hưởng đến quyền kinh doanh của Chủ đầu tư, tăng thêm thủ tục hành chính, thời gian. Khi có bất kỳ thay đổi nào của mẫu HĐ đã được đăng ký thì Chủ đầu tư lại phải đăng ký lại gây phiền hà, mất thời gian, kinh tế. - Giao dịch Hợp đồng này là giao dịch dân sự, các bên đều phải tuân thủ quy định pháp luật dân sự, pháp luật chuyên ngành về kinh doanh BĐS, nhà ở và đất đai. Do đó việc yêu cầu Chủ đầu tư đăng ký Hợp đồng mẫu và được Cơ quan Nhà nước chấp thuận cho đăng ký thì khi các Hợp đồng mẫu này không đúng quy định pháp luật, phát sinh tranh chấp thì các Cơ quan Nhà nước có chịu trách nhiệm thay cho Chủ đầu tư không? Cơ chế giải quyết này đã có các cơ quan Tòa án giải quyết cho Các Bên rồi.	- <u>Đề nghị bỏ thủ tục đăng ký Hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư</u>
3	Thông báo tập trung kinh tế	- Điều 33 Luật Cạnh tranh 2018 quy định Doanh nghiệp thuộc ngưỡng thông báo tập trung kinh tế thì phải thực hiện thông báo tập trung kinh tế đến Ủy ban Cạnh tranh quốc gia trước khi thực hiện giao dịch tập trung kinh tế (sáp nhập, hợp nhất, mua lại doanh nghiệp, liên doanh thành lập doanh nghiệp). Đối với các doanh nghiệp (<i>không bao gồm Tổ chức tín dụng, bảo hiểm, chứng khoán</i>) mà thuộc 1 trong các trường hợp: Tổng tài sản từ 3000 tỷ trở lên; Giá trị giao dịch từ 1000 tỷ trở lên phải thực hiện thông báo tập trung kinh tế trước khi thực hiện giao dịch. sĐối với Tổ chức tín dụng, bảo hiểm, chứng khoán: Tổng tài sản từ 15000 tỷ trở lên; Giá trị giao dịch từ 3000 tỷ trở lên phải thực	- <u>Đề nghị nâng ngưỡng thông báo Tập trung kinh tế để tạo điều kiện cho hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</u> - <u>Hoặc đề nghị thay đổi quy định về Ngưỡng thông báo tập trung kinh tế áp dụng cho các trường hợp cần quản lý về cạnh tranh, độc quyền.</u>

Stt	Nội dung thủ tục hành chính	Hiện trạng/vướng mắc/lý do đề xuất	Kiến nghị đề xuất
		hiện thông báo tập trung kinh tế. - Đối với các Doanh nghiệp bất động sản thì hoạt động tập trung kinh tế (<i>sáp nhập, hợp nhất, mua lại doanh nghiệp, thành lập doanh nghiệp mới</i>) là nghiệp vụ được thực hiện thường xuyên, liên tục, đòi hỏi tiến hành nhanh chóng, linh hoạt; - Tổng tài sản của các Doanh nghiệp BĐS hiện nay thường khá lớn so với mức 3000 tỷ cũng như giá trị giao dịch từ 1000 tỷ trở lên quy định tại Luật Cạnh tranh. Nếu bất kỳ Doanh nghiệp BĐS nào có tổng tài sản từ 3000 tỷ trở lên hoặc giao dịch từ 1000 tỷ trở lên khi thực hiện bất kỳ giao dịch tập trung kinh tế nào cũng đều phải Thông báo tập trung kinh tế trước khi thực hiện giao dịch là rủi ro rất lớn cho Doanh nghiệp BĐS. Bởi việc thực hiện giao dịch đòi hỏi phải nhanh chóng, kịp thời, chớp thời cơ để thực hiện giao dịch. Nếu phải Thông báo tập trung kinh tế và được Ủy ban cạnh tranh quốc gia chấp thuận (với thời hạn thực hiện thủ tục khoảng 30-45 ngày, nếu không phát sinh nội dung khác) mới được thực hiện giao dịch sẽ dẫn đến Doanh nghiệp không thể chủ động được các cơ hội, thời gian, rủi ro cho việc hoàn thành giao dịch.	-
4	Báo cáo huy động vốn qua Trái phiếu	- Điều 44 Nghị định 95/2024/NĐ-CP quy định trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc huy động vốn, Chủ đầu tư phải báo cáo kết quả huy động cho Cơ quan quản lý Nhà ở cấp tỉnh phục vụ mục đích quản lý nhà nước. - Chủ đầu tư Dự án trong quá trình phát triển Dự án BĐS từ khâu chủ trương đầu tư, xây dựng, kinh doanh, vận hành đã phải thực hiện rất nhiều thủ tục, rất nhiều báo cáo trong quá trình triển khai. - Quy định pháp luật chứng khoán, phát hành Trái phiếu hiện hành đã quy định Chủ đầu tư phát hành Trái phiếu đã phải thực hiện các thủ tục báo cáo cho UBCK, Sở giao dịch chứng khoán (trong đó có nội dung Báo cáo kết quả huy động vốn); Hơn nữa, định kỳ 6 tháng và hàng năm Chủ đầu tư phát hành trái phiếu đều phải có báo cáo và công bố thông tin. Nghị định 95 lại thêm một loại Báo cáo nữa cho Chủ đầu tư với nội dung tương tự như quy định pháp luật chứng khoán, trái phiếu là Tăng thêm Thủ tục hành chính, không cần thiết.	- <u>Đề nghị bỏ Thủ tục hành chính này</u> Hoặc <u>Đề nghị thủ tục này, các CQNN với môi trường điện tử hoàn toàn có thể trao đổi thông tin với nhau để giảm Thủ tục hành chính, tạo điều kiện cho Doanh nghiệp.</u>
5	Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư đối với Dự án Khu đô thị	- Khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024; Khoản 3 Điều 2 và Khoản 1 Điều 46 Luật đấu thầu 2023; Điều 9 Nghị định 115/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đấu thầu có quy định trường hợp Dự án Khu đô thị thì triển khai ngay công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, bỏ qua bước mời quan tâm (trừ dự án thuộc ngành, lĩnh vực). - Việc bỏ qua bước mời quan tâm chuyển sang bước lập HSMT để triển khai đấu thầu ngay với Dự án Khu đô thị có thể làm mất rất nhiều thời gian để lập HSMT so với bước lập Hồ sơ mời quan tâm và thông báo mời quan tâm như trước đây được quy định tại	- Để công tác lựa chọn nhà đầu tư nhanh chóng và hiệu quả, đặc biệt là đối với các Dự án Khu đô thị, <u>đề xuất xem xét sửa đổi Quy trình, thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định 115/2024 được áp dụng như quy trình nêu tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định 115/2024.</u>

Stt	Nội dung thủ tục hành chính	Hiện trạng/vướng mắc/lý do đề xuất	Kiến nghị đề xuất
		Nghị định 25/2020/NĐ-CP. Cũng như việc các CQNN phải xác định giá trị M trong HSMT cũng sẽ mất rất nhiều nguồn lực, thời gian để thực hiện việc này. Ngoài ra, khi trúng thầu Nhà đầu tư đã phải nộp Tiền sử dụng đất với số tiền rất lớn, trong quá trình kinh doanh Nhà đầu tư cũng đã phải nộp các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Bất động sản nhưng hiện nay Nhà nước đang yêu cầu Nhà đầu tư phải nộp thêm phần giá trị M là chưa đảm bảo công bằng cho Nhà đầu tư khi tiếp cận nguồn lực đất đai, tăng thêm chi phí và gây áp lực tăng giá sản phẩm đến tay Khách hàng. Trong khi, Nhà nước đang có nhiều chính sách, thông báo và đề nghị để giảm giá thành sản phẩm BĐS đến tay Khách hàng thì việc tính toán và yêu cầu Nhà đầu tư nộp thêm phần Giá trị M là chưa phù hợp, công bằng.	<u>Ngoài ra, đề nghị xem xét, cân nhắc về việc có nên giữ giá trị M hay không hoặc đề nghị nghiên cứu chỉ áp dụng giá trị M trong trường hợp đấu thầu hạn chế mà không áp dụng cho trường hợp đấu thầu rộng rãi.</u>
6	Bổ sung Dự án Logistics vào Danh mục Nhà nước thu hồi đất tại Khoản 1 Điều 79 Luật Đất Đai 2024	- Khoản 1 Điều 79 Luật Đất Đai 2024 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất với Cảng Cạn nhưng chưa có quy định đối với Logistics. - Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất có dự án cảng cạn ICD, nhưng không có Dự án Logistics. Trong khi hai loại hình dự án này thường được quy hoạch liên nhau để hỗ trợ chức năng hoạt động. Đặc biệt Logistics là dự án phục vụ lưu thông hàng hóa của cả nền kinh tế, chiếm 25% GDP, được đưa vào Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng lần thứ XIII, và Chính Phủ ban hành loạt các Nghị quyết số 200/QĐ-TTg năm 2017, số 19/NQ-CP năm 2018, NQ số 11/NQ-CP và số 163/NQ-CP năm 2022 vv.. nâng cao năng lực cạnh tranh dịch vụ Logistics Việt Nam đến năm 2025vv.., - Dự án Logistics có tính chất kỹ thuật giống dự án Khu Công nghiệp mà Dự án Khu công nghiệp đã có trong danh mục Nhà nước thu hồi đất còn Dự án Logistics thì lại không có trong danh mục Nhà nước thu hồi đất tại Khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai. Do không có trong danh mục Nhà nước thu hồi đất nên nếu Nhà đầu tư phải GPMB theo hình thức thỏa thuận sẽ kéo rất dài, không đảm bảo hoàn thành kế hoạch phát triển mạng lưới hạ tầng Logistics đã được Chính phủ duyệt.	<u>Đề nghị bổ sung dự án Logistics vào danh mục dự án Nhà nước thu hồi đất theo Khoản 1 điều 79 Luật Đất Đai theo trình tự thủ tục rút gọn do đạt tiêu chí phát triển vì lợi ích Quốc Gia.</u>
7	Bảng Giá đất	- Điều 158, Điều 159 Luật Đất Đai 2024 đang quy định về phương pháp định giá đất và Bảng giá đất. - Giá đất, bảng giá đất được tính toán và xác định theo “nguyên tắc thị trường” và được dùng cho trường hợp đấu giá có hạ tầng theo quy hoạch chi tiết (<i>thường và chỉ áp dụng làm giá khởi điểm khi đấu giá cho cá nhân</i>), trường hợp đấu giá đất chưa có hạ tầng phải xác định theo 1 trong 4 phương án (thông thường là phương pháp thặng dư) - nhưng bất kỳ phương án xác định nào cũng phải theo “nguyên tắc thị trường” và thường cao hơn Bảng giá đất. Kết quả định giá đơn giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm (theo nguyên tắc thị trường và thường cao hơn Bảng giá đất), Nhà đầu tư tham gia đấu giá thông thường trả giá cao hơn giá khởi điểm và giá này được cập nhật vào ngân hàng giá	<u>Đề nghị giá đất cụ thể cho việc đấu giá sử dụng Bảng giá đã ban hành (có chiết trừ phần đầu tư hạ tầng nếu NĐT phải đầu tư).</u> <u>Đề nghị cân nhắc sử dụng bảng giá đất để xác định giá đất cụ thể thông qua hệ số điều chỉnh chi tiết theo từng khu vực, tuyến đường (hiện hữu/quy hoạch).</u> <u>Đề xuất bổ sung cơ chế: ổn định bảng giá</u>

Stt	Nội dung thủ tục hành chính	Hiện trạng/vướng mắc/lý do đề xuất	Kiến nghị đề xuất
		phục vụ kỳ xác định bảng giá đất năm tiếp theo. - Như vậy giá đất liên tục tăng theo từng năm, hoạt động đầu giá càng nhiều, giá đất càng tăng. Điều này sẽ tạo áp lực cho: + Áp đơn giá GPMB, hỗ trợ TĐC khi nhà nước thu hồi đất, đặc biệt với các dự án đầu tư công, làm tăng vốn đầu tư, khó thu hồi mặt bằng, đội vốn công trình. + Các dự án NOTM (đặc biệt là các dự án theo hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng) sẽ gặp khó khăn khi thu hồi mặt bằng vì giá đất được điều chỉnh theo năm, người dân luôn có xu hướng để lâu chờ giá tăng.	<u>đất trong tối thiểu 2–3 năm, chỉ điều chỉnh khi biên độ biến động thị trường trên 20% theo khảo sát độc lập. Điều này giúp NĐT yên tâm tính toán hiệu quả tài chính dài hạn, tránh rủi ro điều chỉnh hàng năm.</u>
8	Đưa vào hoạt động kinh doanh cho cơ sở lưu trú (khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng..)	- Các luật về bất động sản, du lịch, các luật chuyên ngành về thương mại, PCCC, an toàn thực phẩm... quy định để Chủ đầu tư đưa vào kinh doanh cơ sở lưu trú thì phải xin rất nhiều các loại giấy phép, chứng chỉ liên quan (khoảng gần 20 loại giấy phép) như: <i>Giấy phép an ninh trật tự;</i> <i>Giấy phép ATTP;</i> <i>Giấy phép kinh doanh rượu tại chỗ;</i> <i>Giấy phép bán lẻ thuốc lá;</i> <i>Giấy phép hoạt động fitness;</i> <i>Giấy phép hoạt động bể bơi;</i> <i>Giấy phép sử dụng tần số và thiết bị vô tuyến điện (sử dụng bộ đàm)</i> <i>Giấy phép xây dựng công trình quảng cáo, ...</i> - Số lượng Giấy phép quá nhiều khiến cho thời gian thực hiện của Chủ đầu tư là rất lớn; chưa kể trong từng loại Giấy phép lại có rất nhiều thành phần hồ sơ, thời hạn và cơ quan giải quyết khác nhau. Mỗi cơ quan quản lý một loại Giấy phép lại có cách hiểu và thực thi pháp luật khác nhau dẫn đến Chủ đầu tư rất khó tuân thủ và phải thực hiện như đi trong ma trận Giấy phép. Đây là gánh nặng tuân thủ pháp luật, thủ tục hành chính của Chủ đầu tư trong suốt giai đoạn vừa qua. - Vấn đề đối với cơ sở lưu trú là việc vận hành cơ sở lưu trú là hoạt động đặc thù cần sự phối hợp của rất nhiều bộ phận liên quan, cả về cơ sở vật chất và con người, quá trình bắt đầu đi vào hoạt động, Chủ đầu tư chưa thể có bộ máy hoàn chỉnh đầy đủ để đủ các điều kiện và đi xin các loại giấy phép được. Trong khi đó, <u>luật hiện đang quy định không rõ ràng về thời điểm Chủ đầu tư phải xin các loại giấy phép này</u> và Chủ đầu tư muốn không bị coi là vi phạm thì ngay khi bắt đầu hoạt động vận hành đã phải xin các loại giấy phép. Thời gian để hoàn thành các loại giấy phép kéo dài, phức tạp và tính bằng năm làm ảnh hưởng đến tính chủ động, linh hoạt trong kinh doanh của Chủ đầu tư. - Việc cắt giảm hay loại bỏ các loại Giấy phép cũng chính là thực hiện chủ trương của	<u>Đề nghị bỏ tất cả các thủ tục xin các giấy phép liên quan đến hoạt động của cơ sở lưu trú khi mới bắt đầu khai trương; chỉ yêu cầu là thủ tục thông báo thời điểm khai trương, hoạt động của cơ sở lưu trú và cam kết của Chủ đầu tư về việc đảm bảo đáp ứng, tuân thủ các điều kiện hoạt động kinh doanh tương ứng của cơ sở lưu trú được pháp luật quy định;</u> - Yêu cầu doanh nghiệp trong khoảng thời gian cụ thể từ thời điểm bắt đầu khai trương đã thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước (ví dụ 03 tháng), hoàn thiện các điều kiện pháp luật theo luật định và cơ quan quản lý nhà nước liên quan có quyền thực hiện việc kiểm tra tại cơ sở về các điều kiện hoạt động của cơ sở lưu trú theo quy định pháp luật (hậu kiểm).

Stt	Nội dung thủ tục hành chính	Hiện trạng/vướng mắc/lý do đề xuất	Kiến nghị đề xuất
		Đảng, Nhà nước và Chính phủ v/v cắt giảm tối đa các TTHC rườm rà, gây cản trở, điểm nghẽn cho hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.	

C. KIẾN NGHỊ/ĐỀ XUẤT KHÁC:

Đề tạo điều kiện thông thoáng cho DN trong việc tiếp cận các nguồn lực thực hiện Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản rút ngắn thời gian thực hiện Dự án sớm có sản phẩm cho xã hội, đề nghị cân nhắc BỎ HOẶC ĐƠN GIẢN HÓA CÁC THIẾT CHẾ/THỦ TỤC HÀNH CHÍNH NHƯ SAU:

1. Đề nghị Đơn giản hóa thủ tục và nội dung của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án BĐS:

- Theo quy định tại Luật Đầu tư 2020, Luật Đấu thầu 2023, Luật Nhà ở 2023 thì trước khi tổ chức đấu thầu, đấu giá thì Cơ quan Nhà nước phải ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc trường hợp đấu giá không thành). Tuy nhiên, nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hiện nay đang quá chi tiết với nhiều nội dung liên quan đến Dự án BĐS đã được ấn định, quy định trong nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và được coi là văn bản gốc, khai sinh ra Dự án đầu tư. Mọi tiến trình pháp lý về sau của Dự án đầu tư đều phải căn cứ vào Văn bản này.
- Do có nhiều nội dung của Dự án đầu tư được quy định trong Quyết định dẫn đến cứng nhắc, thiếu linh hoạt và khi có thay đổi nào của nội dung Quyết định chủ trương đầu tư thì Nhà đầu tư có thể phải tiến hành thủ tục xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư hoặc xin Điều chỉnh Dự án dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư. Việc này dẫn đến tăng thêm thời gian thực hiện TTHC, chi phí thực hiện và làm giảm tính linh hoạt, sáng tạo, đáp ứng nhu cầu thị trường của Nhà đầu tư do các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư lại do Cơ quan Nhà nước ấn định và ban hành.
- Mặt khác, đối với Dự án đấu thầu thì căn cứ quy hoạch phân khu 1/2000 để ban hành Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trong khi các nguồn căn cứ, dữ liệu đầu vào của một Dự án chưa đầy đủ (do chưa có quy hoạch chi tiết 1/500), cùng với đó CQNN phê duyệt chủ trương đầu tư nhưng có thể chủ trương đầu tư này không đáp ứng được yêu cầu của thị trường, mong muốn của Khách hàng cũng như mong muốn của Chủ đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư. Chủ đầu tư có thể mong muốn thực hiện tốt hơn, thay đổi để đáp ứng nhu cầu thị trường, nhu cầu khách hàng nhưng thực tế rất khó khăn do phát sinh các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư (đặc biệt đối với các Dự án Khu đô thị diện tích lớn, tổng mức đầu tư cao đòi hỏi đầu tư trong thời gian dài).
- Đặc biệt là nội dung về Tổng mức đầu tư của Dự án. Tổng mức đầu tư của Dự án trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của CQNN ban hành nhiều khi chưa chính xác, chưa thể hiện đúng hoặc mong muốn đầu tư của Nhà đầu tư. Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện Dự án để đáp ứng yêu cầu thị trường, mô hình kinh doanh và nhu cầu khách hàng có thể thực hiện Dự án với Tổng mức đầu tư cao hơn. Nhưng Tổng mức đầu tư điều chỉnh cao hơn này có thể không đáp ứng quy định pháp lý và có thể không được Tổ chức tín dụng chấp thuận hạn mức cho vay vì Tổng mức đầu tư này không thống nhất với Tổng mức đầu tư của Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và chưa được CQNN chấp thuận, gây khó khăn, hạn chế cho Nhà đầu tư.
- Do vậy, Đề nghị đơn giản hóa thủ tục và nội dung của Văn bản Chấp thuận chủ trương đầu tư như sau:
 1. Nội dung Tổng mức đầu tư:
 - a. Quy định Tổng mức đầu tư chỉ nên mang tính ước tính, định hướng, không phải là yếu tố ràng buộc pháp lý bắt buộc trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- b. Cho phép Nhà đầu tư được điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư để đáp ứng yêu cầu của thị trường, mô hình kinh doanh hoặc nhu cầu tín dụng mà không cần phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, miễn là không làm thay đổi các tiêu chí cơ bản (quy mô diện tích đất, chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, tiến độ đưa đất vào sử dụng) đã được phê duyệt.
- c. Ghi rõ trong quyết định: "Tổng mức đầu tư của dự án là ước tính, Nhà đầu tư được quyền điều chỉnh tăng/giảm trong quá trình triển khai phù hợp với nhu cầu thị trường, đảm bảo nguồn lực tài chính và chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư của dự án."

2. Bỏ nội dung:

Bỏ các nội dung quá chi tiết mang tính kỹ thuật, vận hành cụ thể của dự án mà đáng lẽ thuộc thẩm quyền phê duyệt của Nhà đầu tư hoặc của hồ sơ thiết kế, bao gồm:

- a. Phương án cụ thể về cơ cấu sản phẩm, cơ cấu căn hộ, diện tích từng loại hình sản phẩm; Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng cụ thể (nội dung này đã được kiểm soát tại quy hoạch chi tiết 1/500).
- b. Cụ thể hóa tiến độ xây dựng từng hạng mục chi tiết (chỉ giữ lại tiến độ tổng thể để quản lý tiến độ đưa đất vào sử dụng theo luật đất đai).
- c. Cơ cấu vốn chi tiết (vốn chủ sở hữu/vốn vay) và tỷ lệ các nguồn vốn. (chỉ quy định tỷ lệ vốn chủ sở hữu tối thiểu theo quy định; NĐT có trách thu xếp đủ vốn chủ vào dự án nếu điều chỉnh Tổng mức đầu tư)

3. Điều chỉnh, sửa đổi nội dung:

- a. Điều chỉnh cách ghi nhận nội dung về tiến độ thực hiện dự án: thay vì ghi tiến độ cụ thể từng hạng mục (thường không sát thực tế), chỉ yêu cầu đảm bảo tiến độ tổng thể (thời điểm hoàn thành, thời điểm đưa vào khai thác). Phân kỳ đầu tư dự án sẽ được cụ thể tại Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư do Chủ đầu tư chủ động phê duyệt.
- b. Điều chỉnh nội dung về quyền, trách nhiệm của Nhà đầu tư: ghi rõ Nhà đầu tư được chủ động trong việc điều chỉnh mô hình kinh doanh, cơ cấu sản phẩm, cơ cấu vốn... miễn không làm thay đổi các tiêu chí cơ bản của dự án đã được phê duyệt.
- c. Ghi nhận rõ: trường hợp thay đổi không làm thay đổi các tiêu chí cơ bản của dự án thì không cần điều chỉnh chủ trương đầu tư, chỉ cần thông báo/cập nhật tại cơ quan quản lý đầu tư.

2. **Đề nghị bỏ thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật và cấp GPXD đối với Dự án BĐS:**

- Các thủ tục thẩm định TKCS, thẩm định TKKT và cấp GPXD đối với Dự án BĐS là bộ TTHC rất nhiều thủ tục, vướng mắc, khiến Nhà đầu tư và Nhà nước mất rất nhiều nguồn lực để triển khai, thời gian kéo dài đối với việc triển khai thực hiện Dự án BĐS. Việc này không chỉ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà đầu tư mà cả đối với Nhà nước, cũng như làm mất rất nhiều nguồn lực cho các TTHC này.
- Đề nghị Nhà nước công bố minh bạch các Quy hoạch, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn liên quan đến Dự án, ĐTM, PCCC và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn khác liên quan đến xây dựng để các Nhà đầu tư căn cứ trên nền tảng đó được phép chủ động lập Dự án, thi công xây dựng phù hợp với Quy định pháp luật, nhu cầu phát triển Dự án của Nhà đầu tư, yêu cầu của thị trường và nhu cầu của Khách hàng.
- Nhà nước sẽ tiến hành Hậu Kiểm đối với Nhà đầu tư trong việc tuân thủ quy hoạch của nhà nước, tuân thủ quy chuẩn/tiêu chuẩn về an toàn xây dựng với công trình, an toàn PCCC, các tiêu chuẩn/quy chuẩn khác. Sau khi hoàn thành công trình muốn đưa vào sử dụng thì DN xin giấy phép đưa công trình vào sử dụng thì lúc đó Nhà nước sẽ vào kiểm tra nếu đạt đủ tiêu chuẩn/quy chuẩn thì cho phép đưa công trình vào sử dụng (vi phạm thì phạt nặng).

D. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (SAU KHI KIẾN NGHỊ/ĐỀ XUẤT)

Trường hợp các kiến nghị/đề xuất nêu trên được Cấp có thẩm quyền chấp thuận thì trình tự, thủ tục đầu tư Dự án Bất động sản dự kiến như sau:

1. Đối với Dự án Bất động sản lựa chọn nhà đầu tư thông qua việc Nhà nước tổ chức đấu thầu, đấu giá:

1. **Bước 1:** Căn cứ Quy hoạch phân khu 1/5000 hoặc QHPK 1/2000 hoặc QHCT 1/500, Chủ trương đầu tư được CQNN có thẩm quyền phê duyệt và danh mục Dự án phát triển BĐS đã được công khai, Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lựa chọn NĐT thông qua đấu thầu, đấu giá;
2. **Bước 2:**
 - a. Nhà đầu tư hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đấu giá/đấu thầu với Nhà nước, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao trên thực địa;
 - b. Nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu, đấu giá chủ động tổ chức lập Quy hoạch chi tiết 1/500 (nếu chưa có Quy hoạch 1/500), Lập/thẩm định/phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở của công trình/hạng mục công trình thuộc Dự án và hoàn thành đầu tư xây dựng theo tiến độ tổng thể dự án tại chủ trương đầu tư được CQNN có thẩm quyền phê duyệt và theo tiến độ/phân kỳ chi tiết được nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi được Chủ đầu tư phê duyệt.

Lưu ý:

+ Tại Bước 2 này Nhà nước không can thiệp vào quá trình thực hiện của Nhà đầu tư. Việc thẩm định, phê duyệt sẽ thực hiện ở Bước 3.

+ Mục a và Mục b của Bước 2 có thể thực hiện song song đồng thời nhưng Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi được lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu/đấu giá.

3. **Bước 3:** Nhà đầu tư chủ động thực hiện việc huy động vốn, kinh doanh BĐS từ Khách hàng khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật

Lưu ý: Tại Bước 3 này, Nhà đầu tư không phải thực hiện xin chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đủ điều kiện huy động vốn, đủ điều kiện kinh doanh BĐS mà chỉ cần Thông báo đến Cơ quan Nhà nước về việc huy động vốn, kinh doanh.

4. **Bước 4:** Khi Dự án đủ điều kiện nghiệm thu, đưa vào sử dụng, Nhà đầu tư thông báo và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra, nghiệm thu đưa công trình Dự án vào sử dụng chính thức.

5. **Bước 5:** Nhà đầu tư thực hiện vận hành, khai thác, kinh doanh và quản lý Dự án sau khi đưa công trình được Cơ quan Nhà nước nghiệm thu tại Bước 4.

Lưu ý:

- Trong thời gian thực hiện từ Bước 3 đến Bước 5, Cơ quan có thẩm quyền có thể thực hiện thanh tra, kiểm tra, nếu Chủ đầu tư vi phạm thì sẽ xử phạt bằng chế tài nghiêm khắc.
- Nhà nước hạn chế việc yêu cầu Chủ đầu tư phải xin cấp các Giấy phép con như Giấy phép an ninh trật tự; Giấy phép an toàn thực phẩm; kinh doanh rượu, bể bơi, bán lẻ thuốc lá..... mà quản lý bằng điều kiện và quy định. Chủ đầu tư tự đánh giá việc đáp ứng điều kiện là được đưa vào kinh doanh và Nhà nước sẽ thực hiện hậu kiểm.

2. Đối với Dự án Bất động sản do Nhà đầu tư đề xuất hoặc thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng

1. **Bước 1:** Trên cơ sở Quy hoạch chung hoặc Quy hoạch phân khu được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố công khai, Nhà đầu tư được chủ động nhận chuyển nhượng đất để thực hiện Dự án (trong trường hợp chưa có đất) hoặc được chủ động tổ chức lập Quy hoạch chi tiết 1/500 và lập đề xuất xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với nhà đầu tư;

Lưu ý: Tại Bước 1 này, Nhà đầu tư phải tuân thủ các quy hoạch cấp trên và quy hoạch có liên quan.

2. **Bước 2:** Nhà đầu tư chủ động lập Dự án đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng công trình Dự án tuân thủ quy hoạch, các quy chuẩn/tiêu chuẩn về xây dựng, PCCC, môi trường, chủ động thực hiện việc huy động vốn, kinh doanh BĐS từ Khách hàng khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật

Lưu ý: Tại Bước 2 này:

- Nhà đầu tư phải tuân thủ quy hoạch, các quy chuẩn/tiêu chuẩn về xây dựng, PCCC, môi trường, xây dựng; Trường hợp phát sinh cần chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì Nhà nước thông báo nghĩa vụ tài chính với Nhà đầu tư để thực hiện trước khi Nhà đầu tư triển khai thi công xây dựng Dự án;
- Nhà đầu tư không phải thực hiện xin chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đủ điều kiện huy động vốn, đủ điều kiện kinh doanh BĐS mà chỉ cần Thông báo đến Cơ quan Nhà nước về việc huy động vốn, kinh doanh.

1. **Bước 3:** Khi Dự án đủ điều kiện nghiệm thu, đưa vào sử dụng, Nhà đầu tư thông báo và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra, nghiệm thu đưa công trình Dự án vào sử dụng.
2. **Bước 4:** Nhà đầu tư thực hiện vận hành, khai thác, kinh doanh và quản lý Dự án sau khi công trình được Cơ quan Nhà nước nghiệm thu tại Bước 3.

Lưu ý:

- Trong thời gian thực hiện từ Bước 2 đến Bước 4, Cơ quan có thẩm quyền có thể thực hiện thanh tra, kiểm tra, nếu Nhà đầu tư vi phạm thì sẽ xử phạt bằng chế tài nghiêm khắc.
- Nhà nước hạn chế việc yêu cầu Nhà đầu tư phải xin cấp các Giấy phép con như Giấy phép an ninh trật tự; Giấy phép an toàn thực phẩm; kinh doanh rượu, bể bơi, bán lẻ thuốc lá..... mà quản lý bằng điều kiện và quy định. Chủ đầu tư tự đánh giá việc đáp ứng điều kiện là được đưa vào kinh doanh và Nhà nước sẽ thực hiện hậu kiểm.