**MỘT SỐ “ĐIỂM NGHẼN” TRONG LĨNH VỰC ĐẦU TƯ, ĐẤT ĐAI VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT[[1]](#footnote-1)**

***Luật sư, thạc sỹ: Phạm Thanh Tuấn***

***Đoàn Luật sư TP Hà Nội, chuyên gia pháp lý bất động sản, ĐT: 0904966448***

**Kính thưa các quý vị đại biểu.**

Trong những năm gần đây, hệ thống pháp luật Việt Nam đã có những bước cải cách mạnh mẽ, đặc biệt trong các lĩnh vực đầu tư, đất đai – những lĩnh vực đóng vai trò then chốt trong phát triển kinh tế - xã hội. Việc ban hành Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật nhà ở 2023 cùng hàng loạt nghị định hướng dẫn đã tạo khuôn khổ pháp lý mới, đồng bộ và có nhiều đổi mới đáng ghi nhận.

Ngày 30/4/2025, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 66-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Một trong những mục tiêu quan trọng được đặt ra là: “Đến năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những điểm nghẽn do quy định pháp luật gây ra, khơi thông các nguồn lực cho phát triển đất nước”. Trong bối cảnh đó, việc nhận diện và kiến nghị sửa đổi các bất cập pháp lý không chỉ có ý nghĩa cấp thiết về mặt thực tiễn mà còn là hành động cụ thể góp phần hiện thực hóa tinh thần Nghị quyết 66-NQ/TW.

Từ kinh nghiệm tư vấn pháp lý trong lĩnh vực đầu tư, đất đai và bất động sản, tôi xin được chia sẻ một số “điểm nghẽn” tiêu biểu trong hệ thống pháp luật hiện hành – đồng thời đề xuất các kiến nghị hoàn thiện nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và khả thi của pháp luật trong tổ chức thực thi.

1. **MỘT SỐ QUY ĐỊNH MÂU THUẪN GIỮA LUẬT ĐẤU THẦU, LUẬT ĐẦU TƯ VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI**
2. **Liên danh nhà đầu tư được tham gia đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất nhưng chưa có cơ chế giao đất, cho thuê đất cho liên danh** 
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
3. Điểm (b) khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai 2024 xác định chủ thể sử dụng đất bao gồm: “*Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này (sau đây gọi là tổ chức kinh tế)”.* Tổ chức kinh tế là một chủ thể sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi) xác định “*Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh*”. Như vậy, theo quy định của pháp luật về đầu tư, chỉ có doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và và tổ chức khác mới là tổ chức kinh tế. Loại hình “liên danh nhà đầu tư” tức nhiều doanh nghiệp cùng kết hợp lại với nhau để cùng đáp ứng điều kiện năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án theo Nghị định 115/2024/NĐ-CP và Luật Đấu thầu 2023 không phải là chủ thể được sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024.
4. Theo Luật Đấu thầu 2023 (sửa đổi), tư cách nhà đầu tư “*Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân tham dự thầu, đứng tên dự thầu và trực tiếp ký, thực hiện hợp đồng nếu được lựa chọn. Nhà đầu tư có thể là nhà đầu tư độc lập hoặc nhà đầu tư liên danh*” (khoản 25 Điều 4 Luật Đấu thầu). Luật đấu thầu quy định rõ tư cách pháp lý của liên danh khi tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư “*Cơ quan có thẩm quyền hoặc bên mời thầu (trong trường hợp được ủy quyền) ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn. Đối với nhà đầu tư liên danh, tất cả các thành viên liên danh phải trực tiếp ký, đóng dấu (nếu có) vào văn bản hợp đồng”* (khoản 3 Điều 71 Luật Đấu thầu)*.* Thậm chí điểm (a) khoản 1 Điều 46 Nghị định 115/2024/NĐ-CP còn quy định rõ tiêu chuẩn tham gia dự thầu của liên danh “*Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.*”. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được quy định rõ trong Nghị định 115/2024/NĐ-CP.
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*
5. Hiện nay, pháp luật đất đai hiện hành không quy định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư cho nhiều tổ chức kinh tế (các doanh nghiệp liên doanh). Nói cách khác, khi tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, các doanh nghiệp có thể tham gia liên danh với nhau để bảo đảm điều kiện, tiêu chí về mặt tài chính, năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án. Tuy nhiên khi giao đất, cho thuê đất các nhà đầu tư liên danh phải thành lập doanh nghiệp dự án (tổ chức kinh tế thực hiện dự án), chứ không giao đất, cho thuê đất cho liên danh.

*Ví dụ, liên danh giữa doanh nghiệp A và doanh nghiệp B trúng thầu dự án khu đô thị. Hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và hợp đồng dự án đều đứng tên liên danh. Tuy nhiên, đến bước giao đất, các doanh nghiệp này bắt buộc phải thành lập một tổ chức kinh tế mới (doanh nghiệp dự án) để được giao hoặc thuê đất*

1. Tại mục 3 Công văn số 277/BTNMT-QHPTTND ngày 14/1/2025 Bộ TNMT (trước đây) khi trả lời UBND tỉnh Bắc Giang cũng cho rằng “*không có quy định có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất, khu đất để thực hiện 01 dự án đồng thời cho nhiều tổ chức kinh tế, nhiều nhà đầu tư*”. Theo gợi ý của Bộ, trong trường hợp này các nhà đầu tư liên danh phải thành lập doanh nghiệp dự án để được giao đất, cho thuê đất.
2. Quy định pháp luật về đấu thầu (cho phép các doanh nghiệp liên danh để tham gia đấu thầu) với quy định pháp luật đất đai (không giao đất, cho thuê đất cho liên danh, chỉ giao đất cho một doanh nghiệp) mâu thuẫn, phát sinh thủ tục chi phí cho doanh nghiệp. Tình trạng này giống như việc cho phép nam và nữ kết hôn (tức cho phép liên danh nhà đầu tư), nhưng lại không cho khai sinh con chung (tức không có cơ chế giao đất cho liên danh sau khi trúng thầu). Đây là mâu thuẫn bất hợp lý giữa các quy định.
   1. *Đề xuất giải pháp xử lý*

Bổ sung nội dung giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất cho liên danh các nhà đầu tư tại Điều 116 Luật Đất đai 2024, cụ thể: *“Trường hợp nhà đầu tư là liên danh, việc giao đất, cho thuê đất cho liên danh được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu”.*

1. **Tổ chức kinh tổ chức kinh tế do nhà đầu tư được chấp thuận được thành lập chưa có cơ chế giao đất, cho thuê đất** 
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
2. Pháp Luật về đầu tư hiện nay quy định ba cơ chế để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất gồm: đấu giá QSDĐ, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, sửa đổi). Tương ứng với cơ chế lựa chọn nhà đầu tư, pháp luật đất đai quy định cơ chế giao đất thông qua đấu giá QSDD (Điều 125 Luật Đất đai 2024), giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu (Điều 126) và trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu thầu, đấu giá QSDĐ (Điều 124).
3. Theo Nghị định 115/2024/NĐ-CP quy định trình tự thủ tục đấu thầu với 2 nhóm dự án có sử dụng đất gồm: (i) nhóm các dự án tổ chức đấu thầu ngay, dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn và (ii) nhóm dự án áp dụng thủ tục mời quan tâm, tức chỉ phải đấu thầu nếu có từ 2 nhà đầu tư trở lên quan tâm (*ví dụ các dự án trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường*). Các dự án áp dụng thủ tục mời quan tâm nếu chỉ có một nhà đầu tư nộp hồ sơ thì sẽ áp dụng hình thức chấp thuận nhà đầu tư mà không phải đấu thầu (khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, sửa đổi). Nếu nhà đầu tư được chấp thuận thực hiện thủ tục giao đất cho thuê đất thì sẽ không vướng mắc. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư được chấp thuận thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án (còn gọi là doanh nghiệp dự án) theo khoản 2 Điều 53 Nghị định 115/2024/NĐ-CP, thì pháp luật đất đai hiện nay lại chưa có quy định cho phép giao đất, cho thuê đất.
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*
4. Như vậy, đối với các dự án có sử dụng đất, mặc dù pháp luật về đấu thầu (khoản 2 Điều 53 Nghị định 115/2024/NĐ-CP) cho phép nhà đầu tư được chấp thuận thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án nhưng pháp luật về đất đai lại không có cơ chế giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế (doanh nghiệp dự án) do nhà đầu tư được chấp thuận thành lập.
5. Công văn số 820/UBND-NNMT ngày 08/4/2025 của UBND tỉnh Hà Nam (cũ) tham vấn Bộ Nông nghiêp &Môi trường về cơ sở để giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư được chấp thuận và Bộ có trả lời (công văn 493/QLĐĐ-QHGĐ ngày 25/4/2025) là có cơ sở để giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp dự án (tổ chức kinh tế) do nhà đầu tư được chấp thuận. Tuy nhiên, đây là công văn trả lời cá biệt cho một vụ việc cụ thể. Các địa phương khác, gặp các trường hợp tương tự sẽ lúng túng khi thực thi
   1. *Đề xuất giải pháp xử lý*

Bổ sung quy định khoản mới Điều 126 (hoặc bổ sung điểm c khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai 2024) quy định mới như sau: *“Nhà đầu tư được chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư tổ chức kinh tế do nhà đầu tư được chấp thuận thực hiện dự án thì được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này”*

1. **Giao đất, cho thuê đất từng lần (giao đất nhiều lần) cho doanh nghiệp** 
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
2. Trước đây, Luật Đất đai 2013 không quy định cụ thể về việc giao đất, cho thuê đất từng phần (tức là giao đất, cho thuê đất nhiều lần) đối với dự án đầu tư (theo Công văn số 1967/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 03/8/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Do đó, việc giao đất, cho thuê đất từng phần được thực hiện theo sự chủ động của địa phương, tùy thuộc vào thực tế triển khai. Trong thực tiễn, đa số địa phương thực hiện giao đất, cho thuê đất nhiều lần phù hợp với tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án.
3. Tại khoản 2 Điều 80 Luật Đất đai 2024 quy định “*Trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án*”. Khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai 2024 quy định “*Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”. Theo quy định tại Luật Đất đai 2024, việc giao đất, cho thuê đất từng phần (làm nhiều lần) chỉ được thực hiện nếu đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) dự án có phân kỳ đầu tư đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc (ii) việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo tiến độ hoặc phân kỳ. Trong trường hợp không đáp ứng các điều kiện nêu trên, không có cơ sở pháp lý để thực hiện giao đất, cho thuê đất nhiều lần.

Ngoài ra, giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất nhiều lần được xác định theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất (căn cứ điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 và khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

* 1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*

Hiện nay, nhiều dự án có chủ trương đầu tư được phê duyệt trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực không quy định phân kỳ đầu tư hoặc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ. Tuy nhiên, do quá trình giải phóng mặt bằng bị chậm so với kế hoạch, nên việc giao đất, cho thuê đất không đáp ứng tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư.

Trong bối cảnh quy định mới chỉ cho phép giao đất từng lần nếu đáp ứng điều kiện về phân kỳ đầu tư hoặc tiến độ giải phóng mặt bằng, nhiều địa phương yêu cầu nhà đầu tư phải điều chỉnh tiến độ trong chủ trương đầu tư trước khi thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ. Điều này khiến quá trình triển khai dự án bị kéo dài, phát sinh thủ tục điều chỉnh không cần thiết, làm tăng chi phí cơ hội và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư của doanh nghiệp.

* 1. *Đề xuất giải pháp xử lý*

Đề nghị bổ sung khoản 4a sau khoản 4 của Điều 116 Luật Đất đai 2024 như dưới đây:

“*4a. Trường hợp tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bị chậm tiến độ so với tiến độ được quy định tại quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo từng thửa đất hoặc theo giai đoạn phù hợp với diện tích đất đã hoàn thành thu hồi đất*”.

1. **MỘT SỐ QUY ĐỊNH MÂU THUẪN GIỮA LUẬT NHÀ Ở, LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI**
2. **Chưa đồng bộ về hình thức thuê đất trả tiền 1 lần theo Luật Đất đai 2024 với loại bất động sản được phép kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản** 
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
3. Khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai 2024 quy định 3 nhóm trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 120 thì sẽ áp dụng hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.
4. Trong khi đó khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định: “*Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích* ***giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa****, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp*”. Mặt khác, Luật KDBĐS 2023 quy định điều kiện kinh doanh BĐS thì phải là đất giao có thu tiền hoặc thuê đất trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê.
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*
5. Như *vậy*, các công trình “***giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa****”* hay“*công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp*” mặc dù là đối tượng kinh doanh theo Luật KDBĐS 2023 nhưng theo Luật đất đai 2024 không thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nên không thể đưa vào kinh doanh sản phẩm bất động sản. Trong các trường hợp trên, chủ đầu tư chỉ còn cách xây dựng xong công trình trên đất và đăng ký biến động tài sản trên đất để chuyển nhượng tài sản gắn với đất thuê trả tiền hàng năm theo Điều 46 Luật Đất đai 2024.
6. Trên thực tế, một số loại hình sản phẩm bất động sản là đối tượng điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (ví dụ: nhà nghỉ dưỡng lão, cơ sở y tế kết hợp nghỉ dưỡng, trung tâm phục hồi chức năng...) nhưng không thuộc nhóm được thuê đất trả tiền một lần theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024. Do đó, dù đáp ứng các điều kiện về công năng và mục đích sử dụng, các dự án này không đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản. Nói cách khác, hiện nay cơ cấu sản phẩm bất động sản phi nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang bị giới hạn bởi hình thức sử dụng đất thuê trả tiền 1 lần. Đây là bất cập cần được xem xét điều chỉnh, nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các luật và tạo điều kiện khai thác hiệu quả các loại hình bất động sản mới, phù hợp với nhu cầu thị trường.
   1. *Đề xuất giải pháp xử lý*

Bổ sung quy định khoản tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai 2024 về các trường hợp đất thuê trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê như sau:

*“(d). Đất xây dựng công trình giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp hoặc công trình xây dựng là đối tượng kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản.*

1. **Quy định mâu thuẫn về việc đấu giá QSDĐ thuê trả tiền hàng năm** 
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
2. Khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai 2024 quy định về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ: “*1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại**khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại**Điều 124 và Điều 126 của Luật này; b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại**Điều 124 của Luật này*”. Như vậy, các dự án có sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sẽ không phải đấu giá QSDĐ.

Tuy nhiên, Nghị định 103/2024/NĐ-CP lại có quy định chưa thống nhất với Luật Đất đai 2024. Cụ thể, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 32 của Nghị định này quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng cả đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

1. Mặt khác, khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai 2024 quy định: “Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm”. Trường hợp này, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, với giá khởi điểm xác định theo bảng giá đất hàng năm. Như vậy, cá nhân tham gia đấu giá quỹ đất công ích tại địa phương là đang thuê đất trả tiền hàng năm, nhưng vẫn phải thực hiện đấu giá. Điều này cho thấy có sự thiếu thống nhất ngay trong Luật Đất đai 2024. Đồng thời, quy định tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP càng làm rõ sự chồng chéo và thiếu nhất quán trong việc áp dụng đấu giá đối với đất thuê trả tiền hàng năm – một nội dung mà Luật Đất đai 2024 vốn chưa đề cập một cách đầy đủ hoặc dứt khoát.
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*
2. Áp dụng theo quy định tại Luật Đất đai 2024 thì đất thuê trả tiền hàng năm không thuộc trường hợp đấu giá QSDĐ. Áp dụng Nghị định 103/2024/NĐ-CP thì phải đấu giá cả trường hợp đất thuê trả tiền hàng năm.
3. Một số địa phương như UBND tỉnh Bắc Giang, Bình Định gặp vướng mắc và kiến nghị tới Bộ Nông nghiệp và Môi trường (Bộ NN&MT) xin hướng dẫn về việc có phải đấu giá đất thuê trả tiền hàng năm không (Công văn số 6152/UBND-NT ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang, Công văn số 503/UBND-TH ngày 17/01/2025 của UBND tỉnh Bình Định). Trong văn bản trả lời UBND tỉnh Bắc Giang (277/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 14/01/2025), Bộ NN&MT hướng dẫn chỉ đấu giá với phần đất thuê trả tiền 1 lần, còn đất thuê trả tiền hàng năm thì địa phương liên hệ với Bộ Tài chính. Điều này khiến các địa phương gặp khó khăn khi tổ chức đấu giá QSDĐ với trường hợp đất thuê hàng năm.
   1. *Đề xuất giải pháp xử lý*
4. Chúng tôi đề xuất cần sửa đổi, bổ sung các quy định về hình thức sử dụng đất trong trường hợp đấu giá QSDĐ tại Điều 125 Luật Đất đai 2024 như sau.

“*Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*

*1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*

*a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;*

*b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này*”

*c)* *Cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo Điều 179 Luật này*.

1. Sửa đổi Nghị định 103/2024/NĐ-CP theo hướng việc đấu giá QSDĐ trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm chỉ áp dụng với trường hợp cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo Điều 179 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

Khoản 3 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP được đề xuất sửa lại là “*Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm* ***trong trường hợp cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo Điều 179 Luật Đất đai 2024*** *hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”.

Khoản 1 Điều 32 Nghị định 103/2024/NĐ-CP đề xuất sửa lại như là“*Tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất* ***khi******cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo Điều 179 Luật Đất đai 2024****) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai*”.

Theo phương án sửa đổi như trên sẽ bảo đảm tính logic của điều khoản, đảm bảo không có mâu thuẫn trong trường hợp giao đất thông qua đấu giá QSDĐ với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với trường hợp cho thuê quỹ đất công ích (trả tiền hàng năm).

1. **Mâu thuẫn giữa Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở, Luật KDBĐS về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất**
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
2. Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024 quy định điều kiện của người sử dụng đất thực hiện quyền*: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này”.* Theo quy định trên, chỉ có 4 ngoại lệ mà người sử dụng đất không cần phải có GCN để thực hiện quyền của mình gồm: (i) thừa kế quyền sử dụng đất, (ii) chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư (iii) tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản và (iv) hộ gia đình cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Ngoài các liệt kê trên, người sử dụng đất phải có GCN QSDĐ mới được thực hiện quyền của mình.
3. Theo Khoản 4, Điều 9 của Luật Nhà ở: “4*. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, chưa cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó*”.
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*

Hiện nay, do khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024 không có quy định loại trừ cho trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở không phải xin cấp GCN QSDĐ khi chuyển nhượng QSDĐ, bán nhà ở hình thành trong tương lai nên nhiều địa phương và cơ quan nhà nước cho rằng, khi chủ đầu tư xin cấp GCN QSDĐ phải làm thủ tục cấp GCN QSDĐ cho dự án trước. Như vậy, việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư chỉ là thêm 1 khâu thủ tục tốn kém chi phí cho chủ đầu tư và gây lãng phí thời gian cho cơ quan nhà nước và chủ đầu tư. Vì vậy, cần bỏ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư khi bán bất động sản tương lai và có sẵn và áp dụng cơ chế chung tại Khoản 4, Điều 9 Luật Nhà ở để cấp cho Khách hàng.

* 1. *Đề xuất giải pháp xử lý*

Bổ sung đoạn sau vào Điều 45.2 Luật đất đai 2024 như sau:

*“2.a Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì không phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này, trừ trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản*”.

1. **Mâu thuẫn về thời hạn đăng ký biến động đất đai theo Luật Đất đai 2024 với Luật Nhà ở, Luật KDBĐS**
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
2. Khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2024 quy định “*các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.”.* Theo quy định trên, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chuyển nhượng QSDĐ, người sử dụng đất phải đăng ký biến động đất đai mà không có ngoại lệ.
3. Khoản 8 Điều 39 Luật Nhà ở quy định: “*trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận”.* Mặt khác khoản 3 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản quy định “*Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận*”
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*

Đang có quy định mâu thuẫn giữa Luật Đất đai 2024 (điều 133) về thời hạn đăng ký biến động đất đai khi chuyển quyền sử dụng đất với quy định về thời hạn cấp GCNQSDĐ (một hình thức đăng ký biến động đất đai) của chủ đầu tư dự án nhà ở khi chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở cho người mua. Một số địa phương tính thời hạn cấp sổ của chủ đầu tư theo Điều 133 theo Luật Đất đai 2024.

* 1. *Đề xuất giải pháp xử lý*

Đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều 133 Luật Đất đai 2024 như sau:

“*3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.* ***Đối với trường hợp biến động do thực hiện các giao dịch mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản thì thời hạn đăng ký biến động thực hiện theo thời hạn quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản”***.

1. **QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI VỚI NGHỊ QUYẾT 82/2019/QH14 CỦA QUỐC HỘI VỀ VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA**
2. **Không thống nhất giữa Luật Đất đai 2024 với Nghị quyết 82/2019/QH14 về “phương án sử dụng đất” của doanh nghiệp cổ phần hóa**
   1. *Quy định pháp lý hiện hành*
3. Quá trình cổ phần hóa các doanh nghiệp có vốn nhà nước (CPH), cùng với phương án sắp xếp lại lao động, phương án sản xuất kinh doanh…một trong các nội dung doanh nghiệp cần chuẩn bị là phương án sử dụng đất. Phương án sử dụng đất là một thành phần hồ sơ trong CPH. Phương án sử dụng đất gồm nội dung (i) báo cáo hiện trạng nhà, đất của doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng và (ii) đề xuất phương án sử dụng đất sau CPH và (iii) đối chiếu phương án sử dụng đất với QH, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Quy định về trách nhiệm lập phương án sử dụng đất khi CPH đã có từ năm 2007 tại Điều 30 khoản 1 của Nghị định số 109/2007/NĐ-CP. Theo đó, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần trách nhiệm xây dựng phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định. Nghị định 59/2011/NĐ-CP (điều 31 khoản 1) và Nghị định 126/2017/NĐ-CP (Điều 13 khoản 1), Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Nghị định 140/2020/NĐ-CP (gọi chung là Nghị định 126/2017/NĐ-CP sửa đổi) tiếp tục quy định việc phê duyệt phương án sử dụng đất khi CPH. Phương án sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.
4. Việc sử dụng đất của các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp CPH phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật về quy hoạch.
   1. *Mâu thuẫn, vướng mắc phát sinh*
5. Do nhiều nguyên nhân khác nhau: như lịch sử để lại, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng… dẫn đến nhiều trường hợp doanh nghiệp CPH nhưng lại chưa được phê duyệt phương án sử dụng đất. Không có phương án sử dụng đất khi CPH dẫn đến doanh nghiệp sau CPH gặp nhiều khó khăn khi sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai.
6. Theo quy định tại khoản m Điều 2 Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị quy định: “... *doanh nghiệp sau cổ phần hóa phải thực hiện đúng phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trong phương án cổ phần hóa doanh nghiệp. Việc chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện sắp xếp, xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp cổ phần hóa phải tuân thủ quy hoạch, bảo đảm điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định. Kiên quyết thu hồi đất theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm*”. Như vậy, trường hợp phương án sử dụng đất khi CPH doanh nghiệp không (hoặc chưa được) phê duyệt phương án chuyển mục đích sử dụng đất sau CPH thì doanh nghiệp sẽ không được thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho dù việc chuyển mục đích này có đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật về đất đai nói chung. Như vậy, nếu muốn chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt phải thực hiện điều chỉnh phương án sử dụng đất khi CPH doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc điều chỉnh phương án sử dụng đất khi CPH, đặc biệt khi doanh nghiệp đã thoái vốn nhà nước, không có cơ sở pháp lý rõ ràng để thực hiện. Điều này đã và sẽ gây ra không ít lúng túng cho các địa phương khi xem xét việc chuyển mục đích sử dụng đất cho các dự án có nguồn gốc quỹ đất từ CPH.
   1. *Đề xuất giải pháp xử lý*
7. Chính phủ xem xét trình Quốc hội sửa đổi nội dung khoản m Điều 2 Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội theo hướng việc sử dụng đất của doanh nghiệp sau CPH thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; không phát sinh các điều kiện tuân thủ quy định sử dụng đất theo đúng phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.
8. Cần có quy định trong trường hợp doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt của các địa phương nhưng không phù hợp với phương án án sắp xếp nhà đất sẽ nên ưu tiên việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Điều này bảo đảm tính hiệu lực, hiệu quả của hệ thống các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo pháp luật về đất đai nhưng vẫn bảo đảm không thất thoát về đất đai sau CPH.

**Kính thưa các quý vị,**

Những “điểm nghẽn” pháp lý nếu không được kịp thời tháo gỡ sẽ tiếp tục làm chậm quá trình triển khai dự án, gia tăng chi phí và rủi ro cho nhà đầu tư, đồng thời cản trở mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đã được Đảng và Nhà nước đặt ra. Việc rà soát, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống pháp luật là nhiệm vụ cấp thiết, đòi hỏi sự vào cuộc đồng bộ từ Trung ương đến địa phương. Rất mong các kiến nghị nêu trên sẽ góp phần thiết thực vào quá trình đó.

**Xin trân trọng cảm ơn!**

1. Tham luận trong “Hội thảo Nhận diện khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật trong hoạt động sản xuất, kinh doanh” do Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) phối hợp với Bộ Tư pháp tổ chức ngày ngày 14 tháng 7 năm 2025 [↑](#footnote-ref-1)