



NHỮNG HẠN CHẾ TRONG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC HÌNH THÀNH VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2016

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Rà soát pháp lý:
hạn chế trong các
quy định pháp luật
và thủ tục hành
chính liên quan đến
hoạt động đầu tư



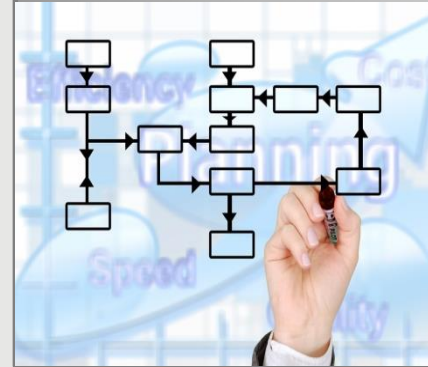
Khảo sát thực tiễn
tại các cơ quan
thực thi cấp địa
phương, doanh
nghiệp, luật sư



Tọa đàm kỹ thuật
và **hội thảo**
tham vấn



Sơ đồ hóa quy
trình thủ tục hành
chính



MỘT SỐ VƯƠNG MẮC

1. Quyết định chủ trương đầu tư

2. Lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu, đấu giá

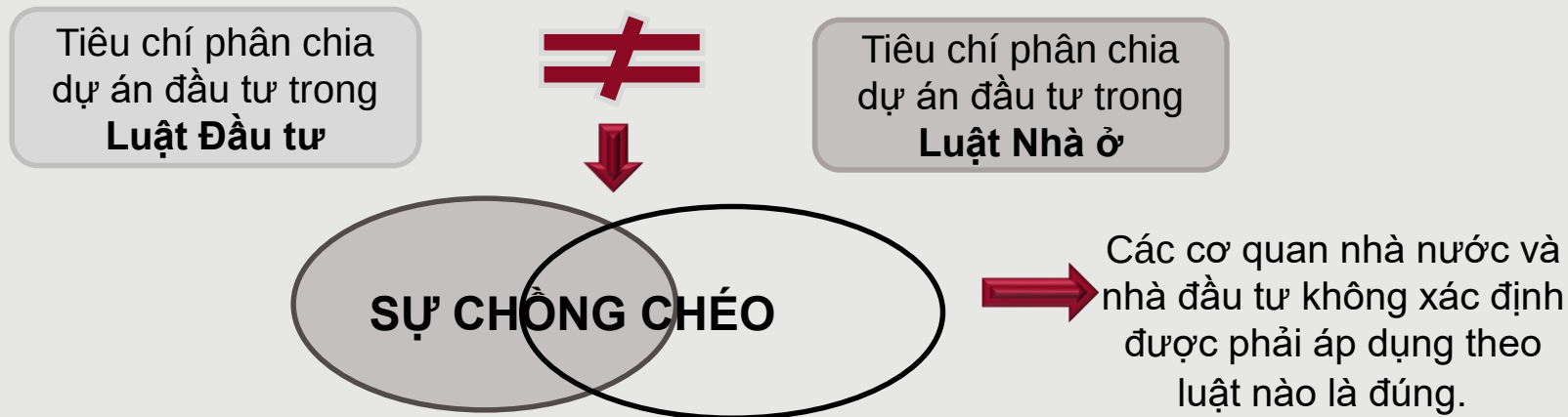
3. Giao đất, cho thuê đất

4. Thẩm tra thiết kế xây dựng

5. Chuyển nhượng dự án

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

1. Chồng chéo về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Luật Đầu tư và Luật Nhà ở



Một số địa phương chỉ yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư một lần trong khi một số địa phương khác vẫn yêu cầu Nhà đầu tư phải thực hiện quy trình thủ tục hai lần theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở
→ **áp dụng pháp luật không thống nhất trên toàn quốc.**

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

2. Thủ tục giới thiệu địa điểm xây dựng không tương thích giữa Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư

Luật Đầu tư:
Giới thiệu địa điểm đầu tư trước khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

KHÔNG THỐNG NHẤT
thời điểm giới thiệu địa điểm đầu tư cho các nhà đầu tư

Luật Xây dựng:
Không quy định trình tự thực hiện giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng.

Luật Nhà ở:
Giới thiệu địa điểm đầu tư trước khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

Có địa phương thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư trước thủ tục quyết định chủ trương đầu tư $\neq$ địa phương lại thực hiện sau khi có quyết định chủ trương đầu tư $\neq$ địa phương lồng ghép thủ tục giới thiệu địa điểm thực hiện dự án vào thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư $\rightarrow$ **áp dụng pháp luật không thống nhất trên toàn quốc.**

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

3. Thời điểm cấp giấy phép quy hoạch không được quy định rõ ràng trong Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.

Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở hiện không thống nhất về thời điểm cấp Giấy phép quy hoạch cho nhà đầu tư – trước hay cùng thời điểm với chấp thuận chủ trương đầu tư.



chủ trương đầu tư.

Một số địa phương yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp giấy phép quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng. Một số địa phương cấp giấy phép quy hoạch luôn cho Nhà đầu tư cùng với việc thực hiện thủ tục thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư → **áp dụng pháp luật không thống nhất trong cả nước.**

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

4. Thủ tục xác định nhu cầu sử dụng đất không thống nhất về thời điểm thẩm định hồ sơ đầu tư và hồ sơ xác định nhu cầu sử dụng đất

LUẬT ĐẦU TƯ

Thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất là thời điểm thẩm định hồ sơ đầu tư

Thời gian thẩm định
15 ngày

LUẬT ĐẤT ĐAI

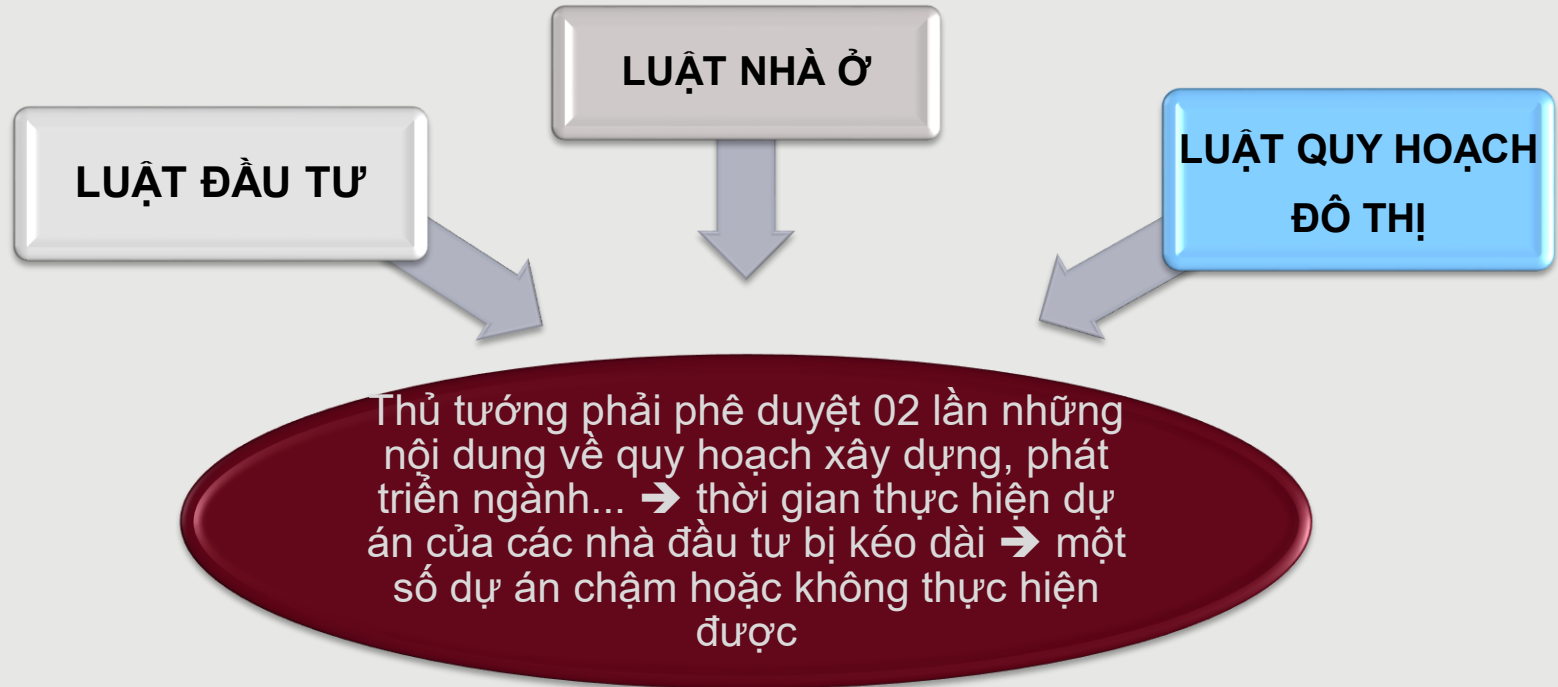
Thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất được tiến hành trong giai đoạn thực hiện việc giao đất, cho thuê đất

Thời gian thẩm định
30 ngày

Nhiều địa phương thực hiện thủ tục xác định nhu cầu sử dụng đất và thủ tục điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Một số địa phương khác thực hiện cùng lúc với thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư. Hiện chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể hồ sơ, trình tự thực hiện → **gây khó khăn và lúng túng cho nhà đầu tư, cũng như cán bộ công chức trong thực thi nhiệm vụ.**

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

5. Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ trong một số dự án bị trùng lặp với thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị



QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

6. Thủ tục đánh giá tác động môi trường không thống nhất giữa Luật Đầu tư và Luật Bảo vệ Môi trường

Luật Bảo vệ môi trường

Yêu cầu nộp báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư

1. Thủ tục xin phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường rất phức tạp và tốn kém → chưa nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư mà thực hiện thủ tục đánh giá tác động môi trường → tốn kém + rủi ro cho nhà đầu tư
2. Tại giai đoạn chuẩn bị dự án, việc xây dựng, thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường gặp khó khăn vì thông tin chưa đầy đủ và độ chính xác chưa cao.
3. Một số địa phương đã yêu cầu phê duyệt báo cáo ĐTM sau khi đã có quyết định chủ trương đầu tư.

Luật Đầu tư

Không yêu cầu phải nộp quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC ĐẦU THẦU, ĐẤU GIÁ

1. Mâu thuẫn về điều kiện chủ đầu tư phải đáp ứng giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai trong thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất

Luật Đất đai yêu cầu chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên

**SỰ KHÔNG
TƯƠNG THÍCH**

Luật Kinh doanh bất động sản yêu cầu chủ đầu tư tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định ít nhất 20 tỷ đồng

Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư lúng túng trong việc lựa chọn quy định pháp luật để thực hiện

Thực trạng thực hiện không thống nhất giữa các địa phương

Xu hướng chung yêu cầu chủ đầu tư phải đáp ứng điều kiện cao hơn

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC ĐẦU THẦU, ĐẦU GIÁ

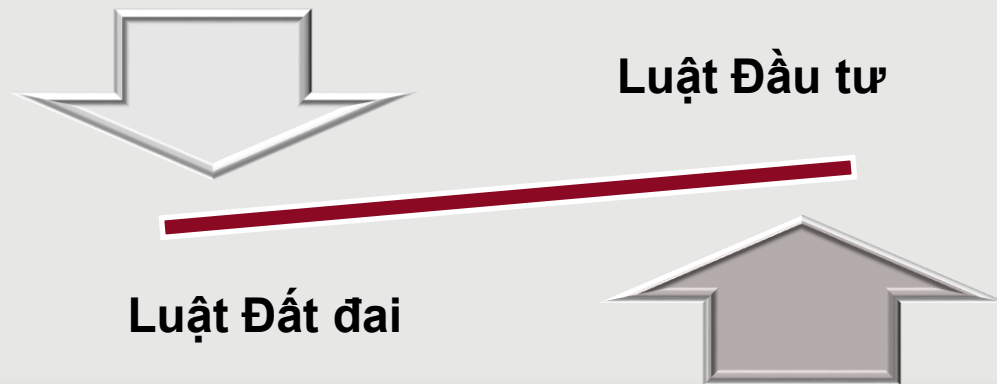
2. Việc lựa chọn nhà đầu tư không thống nhất giữa các luật



Sự không thống nhất giữa các quy định pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư, đấu giá, đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư → tình trạng không thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án đầu tư có gắn liền với quyền sử dụng đất mà thay vào đó là thực hiện thông qua cơ chế cấp chủ trương đầu tư.

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

1. Xung đột giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư



- Các địa phương lúng túng trong việc lựa chọn giải pháp để thực hiện.
- Nhiều dự án đã ban hành quyết định chấm dứt hoạt động do vi phạm thời hạn triển khai dự án theo Luật Đầu tư nhưng không thể thu hồi đất vì vướng quy định của Luật Đất đai cho phép nhà đầu tư gia hạn thời gian sử dụng đất thêm 24 tháng.
- Nhiều dự án không thể đưa ra quyết định chấm dứt dự án theo Luật Đầu tư vì sợ vi phạm quy định của Luật Đất đai.
- Việc thanh lý tài sản trên đất đối với diện tích đất bị thu hồi cũng gặp khó khăn do quy định tại Luật Đầu tư và Luật Đất đai không tương thích.

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

2. Quy định về ký quỹ



Luật Đầu
tư

Luật Đất
đai

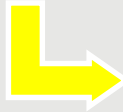
THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Bất hợp lý trong việc phân quyền thẩm định thiết kế cơ sở

Bộ Xây dựng, Bộ quản lý chuyên ngành chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình cấp đặc biệt, cấp I (nhà ở > 20 tầng hoặc > 20,000 m² sàn)



NĐT phải trình hồ sơ cho Bộ Xây dựng



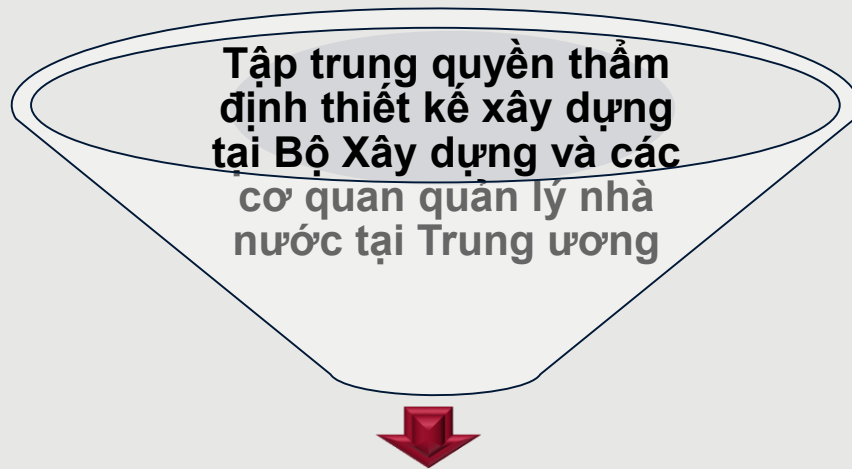
Gây ra quá tải cho Nhà nước và tăng chi phí thực hiện dự án của Nhà Đầu tư



Tăng giá thành sản phẩm

THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG

2. Sự cần thiết của việc thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng



- Tăng chi phí của Nhà đầu tư, gây áp lực cho cơ quan quản lý Nhà nước trong việc thực hiện TTHC;
- Quá trình thực hiện TTHC bị kéo dài, thời gian thực hiện TTHC tăng làm giảm cơ hội đầu tư kinh doanh và thiệt hại kinh tế cho Nhà đầu tư;
- Tạo tâm lý tập trung quyền lực.

THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG

3. Trùng lặp về nội dung phê duyệt của giấy phép xây dựng với quy hoạch chi tiết xây dựng trong Luật Xây dựng



THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG

4. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính kéo dài

Thời gian cho TTHC cấp GPXD thực tế của các doanh nghiệp năm 2015 là 82 ngày, trong khi so với trước đây (năm 2014) chỉ có 30 ngày.

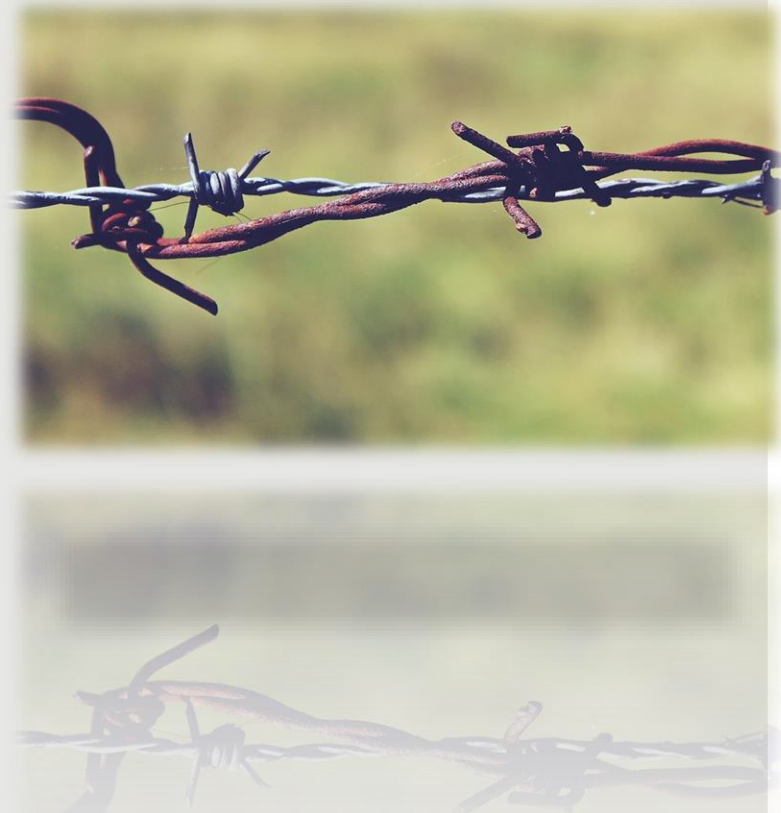


Thủ tục thực hiện kéo dài làm giảm cơ hội đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư và tăng chi phí tuân thủ của dự án.

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

1. Điều kiện chuyển nhượng dự án ngặt nghèo

Làm giảm cơ hội
chuyển nhượng
dự án cho đối
tác có khả năng
triển khai tiếp dự
án, gây thiệt hại
cho địa phương
và người dân.



CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

2. Chồng chéo thủ tục xin phép chuyển nhượng dự án bất động sản giữa Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh Bất động sản

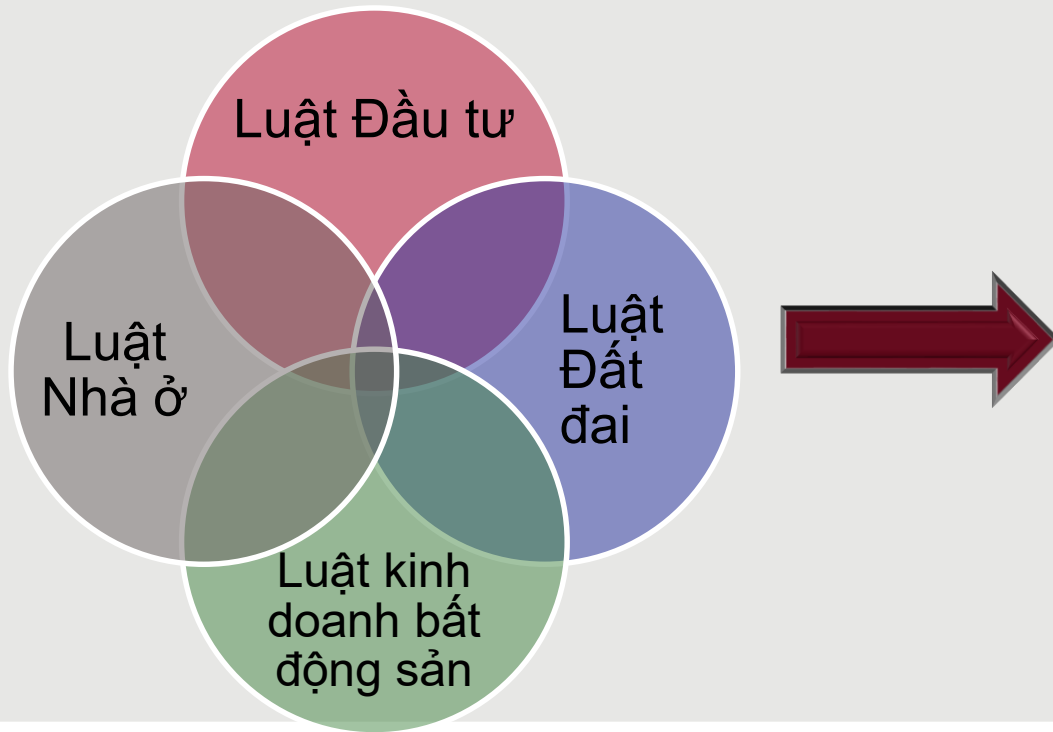
Gây lãng phí, kéo dài thời gian và rủi ro cho nhà đầu tư trong quá trình thực hiện các thủ tục;

Lãng phí nguồn lực Nhà nước trong việc quản lý và thực hiện các thủ tục hành chính.

Tình trạng thực hiện không thống nhất của các địa phương.

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

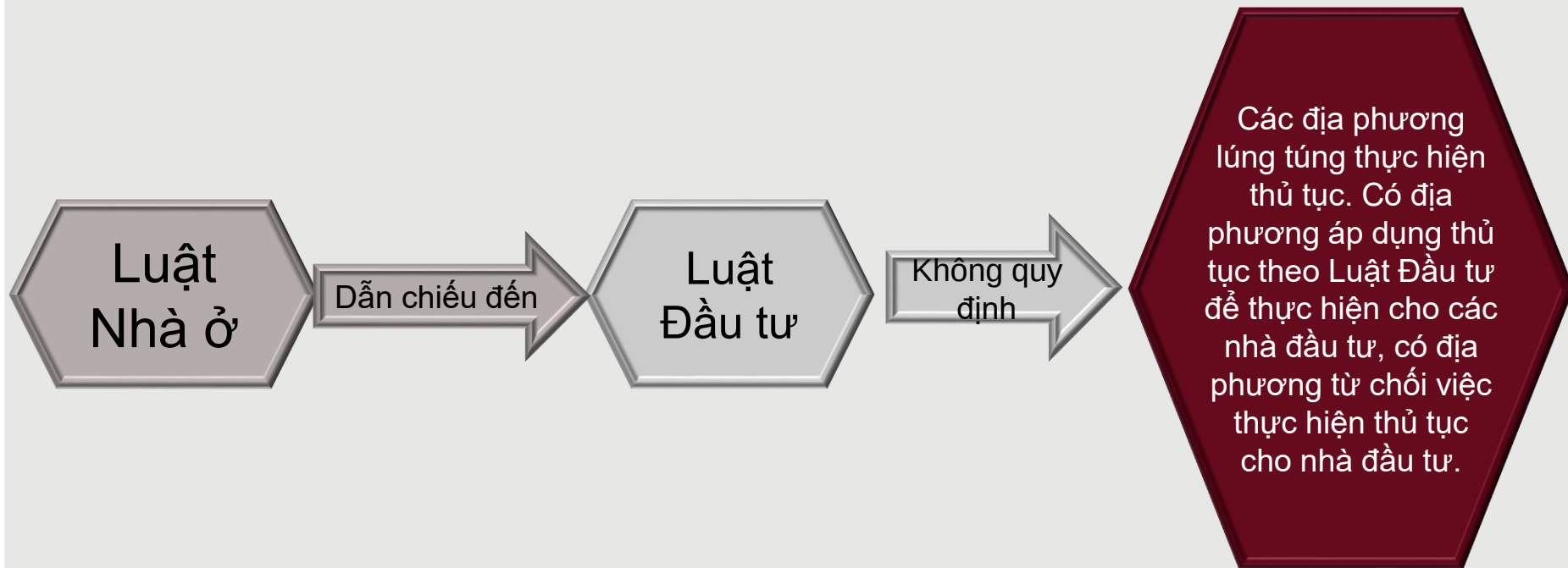
3. Xung đột về phạm vi quyền chuyển nhượng dự án bất động sản giữa Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai



Hạn chế cơ hội chuyển nhượng dự án của Nhà đầu tư. Trong nhiều trường hợp nhà đầu tư muốn chuyển nhượng dự án để tăng nguồn vốn đầu tư cho dự án nhưng không thể bảo đảm được các điều kiện có Giấy chứng nhận cũng như là thời gian được cấp Giấy chứng nhận.

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

4. Thiếu vắng quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ thực hiện việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư



QUYỀN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ





Các thủ tục hành chính nhà đầu tư phải thực hiện đối với một dự án đầu tư có sử dụng đất hiện đang được **quy định rải rác** trong các Luật: Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đấu thầu... và nhiều văn bản hướng dẫn thi hành luật

➔ Khó khăn, lúng túng cho các nhà đầu tư cũng như cơ quan có thẩm quyền trong hành trình tìm kiếm và thực thi các quy định pháp luật.

➔ thi hành thủ tục không thống nhất giữa các địa phương.

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

Nguyễn Đình Cung

Nguyễn Minh Thảo

Nguyễn Mạnh Hiễn

Nguyễn Hưng Quang

Phạm Ngọc Linh

Trần Thanh Huyền

Phùng Thanh Xuân

