

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 21/2021/CV-HoREA

*“V/v Góp ý Dự thảo Nghị định quy
định chi tiết và hướng dẫn thi hành
một số điều của Luật Đầu tư 2020”*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu *“Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư”* ngày 22/03/2021 (sau đây gọi là *“Dự thảo Nghị định”*) và góp ý kiến, như sau:

1/- Góp ý Khoản 7 Điều 29 “Dự thảo Nghị định” quy định chi tiết Điểm c và Điểm d Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020:

Khoản 7 Điều 29 *“Dự thảo Nghị định”* quy định cơ chế xử lý trường hợp có từ **hai nhà đầu tư trở lên** đề xuất *“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư”* đối với *“dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao”* và *“trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật”*, được quy định tại các Điểm c và Điểm d Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020.

Hiệp hội nhận thấy, trong trường hợp có từ **hai nhà đầu tư trở lên**, thì **không thể thực hiện “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư”**, do phải thực hiện đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư trong những nhà đầu tư hội đủ điều kiện được *“chấp thuận chủ trương đầu tư”*. Bởi lẽ các dự án đầu tư được quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 thuộc trường hợp **không phải đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**, nhưng do có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng đề xuất đầu tư, nên phải thực hiện **02 bước: Bước 1: Xác định các nhà đầu tư hội đủ điều kiện được “chấp thuận chủ trương đầu tư”; Bước 2: Thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong số các nhà đầu tư được “chấp thuận chủ trương đầu tư”**. Hiệp hội góp ý như sau:

1.1)- Góp ý Điểm a Khoản 7 Điều 29 “Dự thảo Nghị định”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, cần quy định **thời hạn ban hành “Thông báo bằng văn bản cho các nhà đầu tư”** có liên quan là **03 ngày**, kể từ ngày nhận được đề xuất của **các nhà đầu tư kế tiếp** sau nhà đầu tư đề xuất đầu tiên *“trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ) hoặc 15 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh)”*.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề xuất **hoàn thiện Điểm a Khoản 7 Điều 29 “Dự thảo Nghị định”**:

“a) Thông báo bằng văn bản cho các nhà đầu tư trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất của các nhà đầu tư kế tiếp sau nhà đầu tư đề xuất đầu tiên, về việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản này; thứ tự nộp hồ sơ của từng nhà đầu tư trong việc xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư”.

1.2)- Góp ý Điểm b Khoản 7 Điều 29 “Dự thảo Nghị định”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, nội dung **Điểm b Khoản 7 không thống nhất** với nội dung **Điểm c Khoản 7**. Bởi lẽ, **không chỉ khi “nhà đầu tư đầu tiên không đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư thì thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo nguyên tắc xem xét lần lượt từng nhà đầu tư tiếp theo”,** mà là **tất cả các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ đều được cơ quan đăng ký đầu tư xem xét lần lượt,** theo quy định tại **Điểm c Khoản 7 Điều 29 “Dự thảo Nghị định”** quy định *“c) Căn cứ đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc Cơ quan đăng ký đầu tư, Cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư và giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền chọn áp dụng pháp luật về đấu thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong số những nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ”.*

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề xuất **hoàn thiện Điểm b Khoản 7 Điều 29 “Dự thảo Nghị định”**:

“b) Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại các Điều 32 và 33 Nghị định này đối với nhà đầu tư đầu tiên đã nộp hồ sơ hợp lệ. Trường hợp hồ sơ của nhà đầu tư đầu tiên không đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư thì và thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cho các nhà đầu tư còn lại theo nguyên tắc xem xét lần lượt từng nhà đầu tư tiếp theo”.

2/- Đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị tại Khoản 2 Điều 31 “Dự thảo Nghị định”:

Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã bổ sung, hoàn thiện nội dung Khoản 2 Điều 31 “Dự thảo Nghị định” theo hướng tôn trọng **quyền của nhà đầu tư** được đề xuất lựa chọn giữ lại phần hạ tầng đô thị để đầu tư kinh doanh; phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương.

3/- Kiến nghị quy định hình thức văn bản “chấp thuận chủ trương đầu tư”:

3.1)- Sự cần thiết quy định hình thức văn bản “chấp thuận chủ trương đầu tư”:

Khoản 1 Điều 3 Luật Đầu tư 2020 giải thích *“1. **Chấp thuận chủ trương đầu tư** là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư”.*

Luật Đầu tư 2020 có **55 vị trí** sử dụng cụm từ “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” và có **11 vị trí** sử dụng cụm từ “**văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư**”, nhưng không quy định hình thức văn bản của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**”. Chỉ riêng tại Khoản 8 Điều 34 và Khoản 8 Điều 57 Luật Đầu tư quy định hình thức văn bản là **ngghi quyết** trong trường hợp “**Quốc hội xem xét, thông qua ngghi quyết về chấp thuận chủ trương đầu tư**”.

Hiệp hội nhận thấy, tại Điểm a Khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư 2020 quy định chuyển tiếp đối với trường hợp “**a) Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành**”.

Đồng thời, Luật Nhà ở quy định “**quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**”; Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định “**quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng**”; Luật Đầu tư công 2019 quy định “**quyết định chủ trương đầu tư chương trình, dự án**”; Luật Quy hoạch đô thị 2015 không quy định “**chấp thuận đầu tư**”, hoặc “**quyết định chấp thuận đầu tư**”, nhưng Nghị định 11/2013/NĐ-CP lại quy định “**chấp thuận đầu tư**” và “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư**”.

Từ các nghiên cứu trên, Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết quy định hình thức của “văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư”** theo quy định của Luật Đầu tư và đề nghị quy định hình thức của “**văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư**” là “**quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư**”, để thống nhất thực hiện trong cả nước.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành “**quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư**” đối với trường hợp dự án quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư, **trừ trường hợp dự án quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư** thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành “**văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư**”. Bởi lẽ, tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có “**văn bản chấp thuận cho nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp**”, thì **nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng đất** dự án và đang còn trong giai đoạn giải phóng mặt bằng, chuẩn bị quỹ đất đầu tư.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung Khoản 8 (mới) Điều 29 “Dự thảo Nghị định”** như sau:

“9. Chính phủ ban hành quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư, trừ trường hợp dự án quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư”.

4/- Góp ý Khoản 1 Điều 108 “Dự thảo Nghị định” quy định sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP:

Điểm b Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP quy định: “*b. Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh*”.

Khoản 1 Điều 108 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi Điểm b Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP quy định: “*b. Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ*”.

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** từ “*nhà ở*” vào cụm từ “*để xây dựng khu đô thị*” tại Điểm b Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi tại Khoản 1 Điều 108 “Dự thảo Nghị định”), như sau: “*b. Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng **nhà ở**, khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ*”, để **thống nhất** với nội dung Khoản 2 Điều 31 “Dự thảo Nghị định” (2. Đề xuất dự án đầu tư xây dựng **nhà ở**, khu đô thị ...) và cũng để **đảm bảo tính hệ thống, thống nhất** của các quy phạm pháp luật.

5/- Góp ý Điều 111 “Dự thảo Nghị định” quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP:

Hiệp hội nhất trí cao với Điều 111 “Dự thảo Nghị định” quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, vì **rất cần thiết** và để **đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ** của các văn bản quy phạm pháp luật.

“*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, **bổ sung Điều 29** đã **bãi bỏ** các điều, khoản sau: **Điều 20; Điều 21; Điều 22; Điều 23; Điều 24; Điều 25; Điều 26; Điều 27; Điều 28; Điều 30; Điều 33; các khoản 8 và 9 Điều 41; Điều 51** của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP (Ghi chú: Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định về “*chấp thuận đầu tư*” là **không đúng thẩm quyền**, vì Luật Quy hoạch đô thị không quy định về “*chấp thuận đầu tư*”).

Tuy nhiên, để đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ của “*Dự thảo Nghị định*”, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** cụm từ “*trong đó đề xuất phân hạ tầng đô thị trong dự án mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh; phân hạ tầng đô thị trong dự án mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao, hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương*” vào **Điểm c Khoản 3 Điều 29** Nghị định số 11/2013/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 111 “*Dự thảo Nghị định*”) để **phù hợp** với nội dung **Khoản 2 Điều 31** “*Dự thảo Nghị định*”, như sau:

“*c) Xem xét về tính đồng bộ của sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư, dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án (trong đó đề xuất phân hạ tầng đô thị trong dự án mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh; phân hạ tầng đô thị trong dự án mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao, hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương)*”.

6/- Đề nghị bổ sung “dự án sản xuất kinh doanh có tính mới, thử nghiệm (Sandbox)” vào “Danh mục ngành nghề ưu đãi đầu tư”:

Hiệp hội đề nghị bổ sung “Dự án sản xuất kinh doanh có tính mới, thử nghiệm trong không gian và thời gian có giới hạn (Sandbox)” vào Khoản 4 “Đầu tư khởi nghiệp sáng tạo” tại Mục V “Danh mục ngành nghề ưu đãi đầu tư” (Phụ lục kèm theo “Dự thảo Nghị định”), để quy định cụ thể nội dung Điểm c Khoản 6 và Điểm b Khoản 8 Điều 19 “Dự thảo Nghị định”, như sau:

“PHỤ LỤC

V. NGÀNH, NGHỀ KHÁC

1. (...); 4. Đầu tư khởi nghiệp sáng tạo; Dự án sản xuất kinh doanh có tính mới, thử nghiệm trong không gian và thời gian có giới hạn (Sandbox)”.

7/- Đề xuất Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành:

Do Luật Đầu tư đã có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2021, nên Hiệp hội đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định ngày có hiệu lực của Nghị định này là ngày ký ban hành Nghị định, áp dụng tương tự như phương thức ban hành Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 đều có hiệu lực kể từ ngày ký, theo thủ tục rút gọn.

8/- Về việc hướng dẫn thực hiện Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại Điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020):

Điều 23 Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại Điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020) quy định hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tại Khoản 1 quy định trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở**”.

Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở không thật phù hợp với các quy định của Luật Đất đai, nên Hiệp hội sẽ có ý kiến đề xuất khi có Đề án sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở trong thời gian tới.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com