

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 9788/VPCP-PL

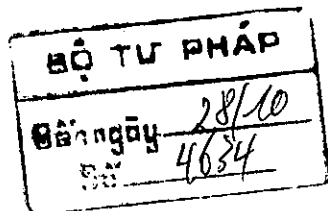
V/v rà soát hệ thống văn bản  
quy phạm pháp luật các lĩnh vực

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Ủy NĐSKT của TƯ, PPH Cục KĐVB;  
Ủy PLC và các 'đơn vị' liên quan

Kính gửi: Bộ Tư pháp — Khúc Tuấn,

Cơ VB' gửi các Bộ liên quan. 29/10



Xét đề nghị của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ báo cáo Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Trương Hòa Bình về việc thực hiện ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn số 3126/TTKQH-TH ngày 19 tháng 10 năm 2019 của Tổng thư ký Quốc hội về rà soát văn bản quy phạm pháp luật (sao gửi kèm theo), Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ có ý kiến như sau:

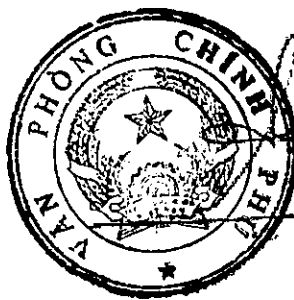
Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan liên quan nghiên cứu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn nêu trên, xây dựng kế hoạch rà soát văn bản quy phạm pháp luật theo các lĩnh vực quản lý nhà nước của các Bộ, cơ quan ngang bộ, xác định thời gian, tiến độ cụ thể; báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 11 năm 2019.

Văn phòng Chính phủ thông báo để Bộ Tư pháp, các Bộ, cơ quan liên quan biết, thực hiện./.

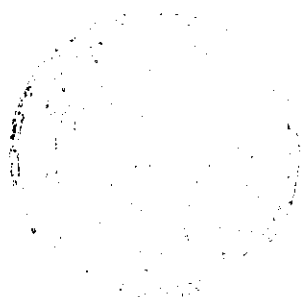
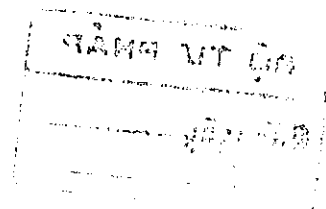
Nơi nhận:

- Như trên;
- TTg, các PTTg (để b/c);
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các PTTg; các Vụ: KTTH, CN, NN, KGVX, QHQT, ĐMDN, QHĐP, NC, V.I, TCCV;
- Lưu: VT, PL(3b) M

KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM  
PHÓ CHỦ NHIỆM



Nguyễn Cao Lục



A - Công đề xuất  
21/10

QUỐC HỘI KHÓA XIV  
TỔNG THƯ KÝ QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3126/TTKQH-TH  
V/v rà soát văn bản quy phạm

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2019

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ                                                          |
| <b>CÔNG VĂN ĐẾN</b>                                                          |
| Giờ .....C. Ngày 21/10...Kính gửi: Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ, |
| Kính chuyển: ....đ/c B.T.C.N....                                             |

Tại phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật của Chính phủ (sáng 05/8/2019), ông Vũ Tiến Lộc, Chủ tịch Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, đã nêu những mâu thuẫn, chồng chéo trong các văn bản quy phạm pháp luật; sau đó các cơ quan thông tấn, báo chí đã đưa tin. Đại biểu Quốc hội đã đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét một số vấn đề liên quan.

Sau khi xem xét, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có ý kiến như sau:

1. Để có cơ sở đầy đủ khẳng định những vấn đề mà ông Vũ Tiến Lộc đề cập, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ tổ chức rà soát quy định của các văn bản quy phạm pháp luật liên quan để làm rõ mâu thuẫn, chồng chéo, đồng thời có giải pháp khắc phục, xử lý.

- Trường hợp có mâu thuẫn, chồng chéo liên quan đến các luật đã được đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2020, đề nghị Chính phủ tiếp tục rà soát, tổng kết, đánh giá việc thực hiện các luật này để có căn cứ trình Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung.

- Trường hợp có mâu thuẫn, chồng chéo liên quan đến các luật chưa được đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2020, đề nghị Chính phủ nghiên cứu, chỉ đạo khẩn trương rà soát, tổng kết, đánh giá để kiến nghị sửa đổi, bổ sung các luật có liên quan.

- Trường hợp có mâu thuẫn, chồng chéo liên quan đến văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật, đề nghị Chính phủ rà soát, đánh giá, tổng kết và sửa đổi cho thống nhất, phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước.

2. Căn cứ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và những vấn đề thực tế đặt ra, đồng thời để nâng cao hơn nữa trách nhiệm trong việc rà soát các quy định pháp luật, kịp thời phát hiện và khắc phục những vướng mắc trong hệ thống pháp luật, đề nghị Chính phủ chỉ đạo các cơ quan của Chính phủ tiến hành rà soát văn bản quy phạm pháp luật theo chuyên đề hoặc lĩnh vực và có báo cáo chung về kết quả rà soát để báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội trước khi trình Quốc hội tại kỳ họp cuối năm 2020.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tổng thư ký Quốc hội trân trọng đề nghị Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ báo cáo Thủ tướng Chính phủ phân công thực hiện.

*(Xin gửi kèm theo văn bản nội dung ý kiến của ông Vũ Tiến Lộc.)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thành viên UBTWQH (để b/c);
- Lãnh đạo VPQH, Phó TTKQH;
- Lưu HC, TH; *✓*
- Số e-pas: 87573.



**TỔNG THƯ KÝ**

**Nguyễn Hạnh Phúc**

## BÁO CÁO NHANH

### VỀ SỰ CHỒNG CHÉO TRONG CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT THUỘC LĨNH VỰC ĐẦU TƯ, ĐẤT ĐAI, XÂY DỰNG, MÔI TRƯỜNG, NHÀ Ở, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, ĐẦU THẦU

Nhằm tiếp tục cải thiện mạnh mẽ môi trường đầu tư kinh doanh và hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, thực hiện chỉ đạo trực tiếp của Thủ tướng Chính phủ, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) đã tổ chức nghiên cứu và thu thập những chồng chéo, xung đột ở các luật liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh.

Trong một thời gian ngắn vừa qua, VCCI đã tiến hành rà soát nhanh về sự chồng chéo của các luật trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu thầu... VCCI cũng đã tiến hành thu thập thông tin từ Ủy ban nhân dân (UBND) các tỉnh, thành phố, các hiệp hội doanh nghiệp, các nhà đầu tư... và đến nay đã nhận được khá nhiều thông tin về sự chồng chéo, xung đột giữa các luật trong lĩnh vực này.

VCCI xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ thông tin cụ thể về 20 chồng chéo lớn của luật từ kết quả rà soát ban đầu của VCCI như sau:

**1. Chồng chéo về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Luật Đầu tư và Luật Nhà ở (điều 170 và điều 17 Luật Nhà ở, và điều 32, 33 Luật Đầu tư).**

Sự khác nhau về phân loại dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh đã dẫn đến sự chồng chéo, không thống nhất; hiện cả cơ quan nhà nước và nhà đầu tư không xác định được phải áp dụng theo luật nào là đúng. Trên thực tế đối với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở, một số địa phương chỉ yêu cầu nhà đầu tư thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư một lần; nhiều địa phương khác 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.

**2. Quy định không thống nhất, thiếu cụ thể trong Luật Đầu tư, Luật Đất đai và Luật Đấu thầu trong lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá đất, đấu thầu dự án có gắn liền với quyền sử dụng đất**

Luật Đầu tư quy định UBND cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án không thông qua đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Luật Đất đai quy định rõ các trường hợp đấu giá, không đấu giá đất. Pháp luật đầu tư quy định các trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, Luật Đấu thầu chưa quy

định rõ đấu thầu đối với loại đất nào (đã được hoặc chưa được giải phóng mặt bằng), Luật Đất đai chưa quy định rõ đã đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đấu thầu rồi có phải đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai không? Điều này dẫn đến sự lúng túng của các địa phương trong việc áp dụng các quy phạm pháp luật đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất.

**3. Không tương thích trong thủ tục giới thiệu địa điểm xây dựng giữa Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư**

Cả ba luật: Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở, không thống nhất thời điểm giới thiệu địa điểm đầu tư cho các nhà đầu tư – trước hay sau khi nhà đầu tư nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư. Trên thực tế, có địa phương thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư trước thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, có địa phương lại thực hiện sau khi có quyết định chủ trương đầu tư, có địa phương lồng ghép thủ tục giới thiệu địa điểm thực hiện dự án vào thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư. Vấn đề này cũng gây nên việc áp dụng pháp luật không thống nhất trên toàn quốc.

**4. Không thống nhất về Thủ tục đánh giá tác động môi trường theo Luật Đầu tư và Luật Bảo vệ Môi trường**

Hiện theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường (Điều 25 khoản 2 điểm a), quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án. Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục xin phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư của Luật Đầu tư không yêu cầu nhà đầu tư phải nộp quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường. Như vậy hai quy định này đã xung đột nhau.

**5. Hiện không rõ ràng, cụ thể về thời điểm cấp giấy phép quy hoạch theo Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở**

Quy định pháp luật của 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. Trên thực tế, nhiều 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. Điều này đã tạo nên thực tế áp dụng pháp luật không thống nhất trên cả nước.

**6. Không thống nhất về thời điểm xác định nhu cầu sử dụng đất hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và hồ sơ xác định nhu cầu sử dụng đất.**

Hiện theo pháp luật đầu tư, thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất là thời điểm thẩm định hồ sơ đầu tư. Tuy nhiên, pháp luật đất đai lại quy định văn bản thẩm định được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Quy định này được hiểu là việc 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 và cơ quan tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính (TTHC) cũng quy định không thống nhất giữa pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai. Thời gian thẩm định theo các quy định hướng dẫn Luật Đầu tư là 15 ngày trong khi các quy định hướng dẫn Luật Đất đai là 30 ngày. Cả hai cơ quan là cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan tài nguyên và môi trường đều có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ giải quyết TTHC.

***7. Có sự trùng lặp không cần thiết về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ***

Hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị (Điều 44) và Luật Đầu tư (Điều 31), nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở thì Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển ngành... sau đó lại tiếp tục xem xét và chấp thuận những dự án cụ thể có trong những quy hoạch đó. Quy định này dẫn đến việc Thủ tướng phải thực hiện thủ tục 2 lần. Thủ tục theo quy trình được Thủ tướng phê duyệt thường mất rất nhiều thời gian dẫn đến nhiều dự án, nhà đầu tư đã phải ngừng kế hoạch đầu tư do không thể chờ đợi trong một khoảng thời gian quá dài.

***8. Mâu thuẫn trong quy định về điều kiện vốn tối thiểu của chủ đầu tư trong đấu giá quyền sử dụng đất theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai***

Về điều kiện chủ đầu tư phải đáp ứng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, Điều 10 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. Pháp luật đất đai (Điều 14, Nghị định 43/2014 hướng dẫn Luật Đất đai) yêu cầu chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án 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. Như vậy, mức vốn chủ đầu tư phải đáp ứng theo quy định của Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản không tương thích.

***9. Không tương thích về chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp giữa Luật Đất đai và Luật Đầu tư***

Luật Đất đai yêu cầu việc xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất phải đặt bên ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất (Điều 149). Luật Đầu tư cũng quy định cho phép các địa phương gặp khó khăn trong bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp được điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành một phần diện tích đất phát triển nhà ở, công trình, dịch vụ, tiện ích công cộng (Điều 21). Tuy nhiên, quy định tại Luật Đầu tư không xác định rõ phần diện tích để phát triển nhà ở sẽ nằm trong hay ngoài khu công nghiệp. Thực tế, các địa phương lúng túng không biết quy hoạch phần diện tích phát triển nhà ở, công trình công cộng phục vụ cho người lao động. Để an toàn, nhiều địa phương đã điều chỉnh quy hoạch đưa diện tích đất này ra ngoài khu công nghiệp để phù hợp với Luật Đất đai.

#### ***✓10. Không tương thích về quyền cho thuê tài sản giữa Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự***

Điều 175 Luật Đất đai chưa quy định về quyền được cho thuê lại tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm. Dù Luật Đất đai không quy định quyền và cũng không cấm các tổ chức, cá nhân thực hiện quyền cho thuê tài sản trong trường hợp này. Tuy nhiên, Điều 19, Nghị định số 102/2014/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai với quy định: “Phạt tiền từ 10-20 triệu đồng đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập có hành vi tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm” đã là việc áp dụng trên thực tế rất khó khăn và các giao dịch này bị đình trệ và không thể thực hiện.

Thực tế này không thống nhất với quy định về quyền cho thuê tài sản được quy định tại Bộ luật Dân sự.

#### ***11. Xung đột giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai về việc chấm dứt dự án đầu tư và thu hồi đất có liên quan***

Luật Đầu tư và Luật Đất đai có sự xung đột trong quy định về việc chấm dứt dự án và thu hồi đất. Luật Đầu tư quy định chấm dứt dự án sau 12 tháng mà nhà đầu tư không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện. Luật Đất đai cho phép gia hạn sử dụng đất 24 tháng và nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án. Các địa phương hiện 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.

***12. Không tương thích giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất và các quyền, nghĩa vụ có liên quan của nhà đầu tư***

Theo quy định của pháp luật đầu tư, các dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư thì được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất (Điều 15). Tuy nhiên, theo pháp luật đất đai các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có quyền và nghĩa vụ như thuê đất hàng năm. Như vậy, các doanh nghiệp được miễn giảm tiền thuê đất có quyền và nghĩa vụ như trường hợp Nhà nước cho thuê đất hàng năm, do vậy, không thể thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay vốn, hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn.

***13. Không tương thích giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai về tiền ký quỹ đối với dự án đầu tư***

Các quy định hướng dẫn Luật Đầu tư và các quy định hướng dẫn Luật Đất đai chỉ quy định một hình thức bảo đảm dự án đầu tư duy nhất là ký quỹ. Trong khi đó, phạm vi các dự án phải ký quỹ theo quy định của các quy định này là khác nhau: Các quy định hướng dẫn Luật Đất đai phân loại ký quỹ theo loại dự án, trong khi đó các quy định hướng dẫn Luật Đầu tư phân loại ký quỹ theo nguồn gốc đất của dự án dẫn đến phát sinh nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện.

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

Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, theo đó nhà đầu tư phải xin Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tuy nhiên, theo Điều 45 Luật Đầu tư, nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đủ điều kiện. Khi thay đổi nhà đầu tư, nhà đầu tư phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh.

Như vậy, để thực hiện chuyển nhượng dự án trên thực tế, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư trước tiên. UBND cấp tỉnh sẽ tham vấn ý kiến của các cơ quan tham mưu và cơ quan quản lý tại địa phương như Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Kế hoạch Đầu tư, Cục thuế trước khi quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Nhà đầu tư.

Sau đó, Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện thủ tục xin quyết định phê duyệt chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản của UBND tỉnh. Trong thủ tục này, UBND cấp tỉnh lại một lần nữa tham vấn ý kiến của các cơ quan tham mưu và cơ quan quản lý nhà nước như ở thủ tục ban đầu (Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế) trước khi quyết định ban hành quyết định phê duyệt việc chuyển nhượng dự án cho Nhà đầu tư. Sự chồng chéo này 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.

***15. Thời hạn thực hiện thủ tục quy định không rõ ràng ở Luật Kinh doanh Bất động sản và nhiều luật liên quan.***

Luật Kinh doanh bất động sản và nhiều luật hiện nay không quy định: (i) thời hạn cơ quan được tham vấn ý kiến (“Cơ quan phối hợp”) phải có ý kiến trả lời cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ; và (ii) phương án xử lý của cơ quan tiếp nhận và xử lý hồ sơ trong trường hợp cơ quan phối hợp không gửi văn bản trả lời.

Thời hạn thực hiện thủ tục không rõ ràng dẫn đến: (i) Sự tùy tiện của các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện thủ tục; (ii) Thời gian thực hiện thủ tục của các nhà đầu tư trên thực tế bị kéo dài so với quy định của Luật vì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải đợi ý kiến trả lời của cơ quan phối hợp.

***16. Hạn chế 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***

Quyền chuyển nhượng dự án được thực hiện đối với tất cả các loại dự án (Điều 45 Luật Đầu tư, Điều 25 Luật Nhà ở, Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản).

Nhưng Luật Đất đai lại quy định phạm vi chuyển nhượng dự án theo từng loại dự án đầu tư cụ thể. Luật Đất đai chỉ cho phép chuyển nhượng các dự án gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất, ở các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở và các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Các dự án khác Luật Đất đai chưa quy định cụ thể.

Theo quy định của pháp luật xây dựng thì các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô phải lấy ý kiến của các bộ ngành (mặc dù Chính phủ đã quy định về điều kiện) gây khó khăn cho các địa phương và doanh nghiệp.

Quy định giới hạn chuyển nhượng dự án theo từng dự án cụ thể của Luật Đất đai đã hạn chế cơ hội chuyển nhượng dự án của Nhà đầu tư.

**17. Thiếu 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**

Pháp luật nhà ở quy định về một số trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở do UBND tỉnh quyết định không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư. Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP không quy định cụ thể về thủ tục trong trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nhà ở do UBND tỉnh quyết định không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư.

Mặc dù Luật Nhà ở quy định dẫn chiếu đến Luật Đầu tư nhưng Luật Đầu tư lại không quy định trình tự, thủ tục, hồ sơ thực hiện việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nên dẫn đến các địa phương lúng túng trong thực hiện, có địa phương áp dụng thủ tục theo Luật Đầu tư để thực hiện cho các nhà đầu tư, có địa phương từ chối việc thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư.

**18. Quy trình thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất kéo dài và không quy định rõ thời hạn tại các văn bản quy phạm pháp luật**

Thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay kéo dài (do  $\frac{3}{4}$  thủ tục là thủ tục hành chính nội bộ giữa các cơ quan nhà nước, nhiều quy trình lặp), trùng lặp, không quy định rõ thời hạn và việc phát sinh thêm thủ tục đăng ký làm chủ đầu tư cho dự án dẫn đến (i) lãng phí thời gian và nguồn lực của cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục và chủ đầu tư; (ii) Sự tùy tiện của các cơ quan thực hiện thủ tục hành chính.

**19. Không rõ ràng và có sự khác biệt lớn trong trình tự, thủ tục đầu tư đối với các dự án có quy mô từ 5.000 tỷ đồng trở lên trong pháp luật về đầu tư, pháp luật về quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp và pháp luật về xây dựng**

Trên thực tế đối với dự án nhóm A có vốn đầu tư trên 5.000 tỷ đồng, doanh nghiệp không biết phải thực hiện theo luật nào, theo Luật Đầu tư hay Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp hay Luật Xây dựng hay thực hiện cả ba cách khác nhau theo quy định của ba luật nói trên. Ngay cả trường hợp phải thực hiện cả ba quy trình theo ba luật khác nhau, thì trình tự, thủ tục vẫn chưa được hướng dẫn cụ thể. Hệ quả là doanh nghiệp không thể thực hiện được loại dự án đầu tư nói trên. Đặc biệt hiện có sự chồng chéo về thủ tục đầu tư tại Luật Đầu tư và Luật Xây dựng khi Luật Xây dựng điều chỉnh cả yếu tố đầu tư của các dự án đầu tư có xây dựng.

**20. Quy định không thống nhất về lựa chọn nhà thầu trong văn bản hướng dẫn Luật Xây dựng và Luật Đấu thầu**

Theo pháp luật xây dựng (*Điểm b, khoản 7, điều 10 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP và Điều 10 Thông tư 18/2016/TT-BXD*) thì chủ đầu tư lựa chọn trực tiếp cá nhân, tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực để ký hợp đồng thẩm tra thiết kế, dự toán. Trong khi đó Luật Đấu thầu không quy định hình thức trực tiếp lựa chọn nhà thầu. Vì vậy, khi chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu bằng hình thức lựa chọn trực tiếp theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP sẽ trái với Luật Đấu thầu. Như vậy, nếu doanh nghiệp thực hiện theo các quy định của pháp luật xây dựng, thì có thể sẽ trái hay vi phạm quy định của pháp luật đấu thầu.

Các xung đột, chồng chéo này đã hạn chế các tác động tích cực trong thực thi các đạo luật, tạo ra cản trở trong quá trình thực thi trên thực tế, phát sinh chi phí lớn và rủi ro cao đối với các doanh nghiệp và nhà đầu tư. Thực tế xung đột này đã tạo ra thực thi rất khác nhau giữa các địa phương, có tình trạng “loạn sứ quân” trong thực thi thủ tục hành chính. Nó cũng là cơ hội phát sinh các những nhiễu, tiêu cực trong thực hiện dự án.

Thời gian tới, để khắc phục tình trạng này, VCCI kiến nghị Thủ tướng Chính phủ nhanh chóng chỉ đạo thực hiện các giải pháp sau:

- Tiến hành rà soát, đánh giá thực tế quy mô và toàn diện về tình trạng và thực tế xung đột pháp luật, đưa ra các giải pháp cụ thể để lồng ghép vào chương trình hành động chung của Chính phủ để sửa các luật hiện đã có trong chương trình kỳ họp tới. Chính phủ cần ban hành nghị quyết để định hướng sửa đổi chung;
- Chỉ đạo việc phối hợp làm việc, chia sẻ thông tin và thống nhất định hướng giữa các ban soạn thảo các đạo luật liên quan tại các Bộ, ngành đang được Chính phủ giao. Yêu cầu này để triệt để tháo gỡ các chồng chéo, xung đột trong các dự thảo luật hiện đang nằm trong chương trình sửa đổi như Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đất đai...;
- Để rút ngắn thời gian, tháo gỡ ách tắc với những văn bản khác chưa giải quyết được trong các luật đã nằm trong chương trình sửa đổi, đề nghị triển khai theo cách thức dùng một luật sửa nhiều luật liên quan đến đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường...;
- VCCI khuyến nghị cần có một tổ chức, đơn vị độc lập đứng ra giúp Chính phủ chủ trì rà soát, sửa đổi các văn bản pháp luật trong lĩnh vực này. Hạn chế tình trạng “quyền anh, quyền tôi” và đưa ra được các giải pháp đột phá trong cải cách các thủ tục liên ngành.

Trên đây là một số kết quả rà soát nhanh của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam về sự chồng chéo trong các văn bản pháp luật thuộc lĩnh vực

đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu thầu. VCCI sẽ báo cáo đầy đủ và chi tiết các kết quả rà soát, phân tích sau khi đã tập hợp đầy đủ.

Xin trân trọng báo cáo Thủ tướng và chân thành cảm ơn sự quan tâm của Thủ tướng.

100

100

100

100

100

100

100

100

100