**BÁO CÁO CỦA NHÓM CÔNG TÁC ĐẤT ĐAI**

*Chuẩn bị bởi*

*Nhóm Công tác Đất đai*

1. **GIỚI THIỆU**

Các văn bản pháp luật mới đã được ban hành nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản, bao gồm Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2014 (“**Luật KDBĐS**”) và Luật Nhà Ở 2014 (“**Luật NO**”), cả hai Luật trên đều có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2015. Ngoài ra, Nghị Định số 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật KDBĐS (“**Nghị Định 76/2015**”) và Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật NO (“**Nghị Định 99/2015**”) đã được chính thức ban hành vào ngày 10 tháng 9 năm 2015 và ngày 20 tháng 10 năm 2015; cùng với việc ban hành Nghị Định số 01/2017/NĐ-CP (“**Nghị Định 01/2017**”) vào ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi ba nghị định hướng dẫn luật đất đai năm 2013 (“**Luật ĐĐ**”) sau nhiều tháng chờ đợi.

Những văn bản pháp luật mới này đã mang đến nhiều cơ hội đầu tư hơn trong lĩnh vực bất động sản thông qua việc xóa bỏ các rào cản đầu tư và thực sự mở rộng khả năng tiếp cận thị trường bất động sản tại Việt Nam. Dù vậy, vẫn còn tồn tại những vấn đề làm phức tạp hóa quá trình thực hiện các văn bản pháp luật mới và làm hạn chế tính cạnh tranh trong ngành bất động sản.

Tại Diễn Đàn Doanh Nghiệp Việt Nam thường niên năm 2017, chúng tôi xin nêu lên các vấn đề tồn tại đối với việc thực hiện các quy định pháp luật liên quan cũng như đề xuất của chúng tôi nhằm giải quyết các vấn đề này.

1. **CÁC VẤN ĐỀ**
2. **Hoãn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“Giấy CNQSDĐ”) cho đối tượng là người nước ngoài**

Vấn đề đầu tiên liên quan đến việc trì hoãn thực hiện các bước thi hành, do đó ảnh hưởng đến việc cấp Giấy CNQSDĐ cho đối tượng nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam.

Theo Điều 75 Nghị Định 99/2015, Bộ Quốc Phòng và Bộ Công An phải gửi văn bản thông báo cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh và quốc phòng tại từng địa phương cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Sau đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ chỉ đạo Sở Xây Dựng cấp tỉnh ban hành danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép đối tượng nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở (“**Danh Mục Dự Án Không Cho Phép Sở Hữu Nước Ngoài**”).

Theo chúng tôi được biết, Sở Xây Dựng cấp tỉnh chưa ban hành Danh Mục Dự Án Không Cho Phép Sở hữu Nước ngoài. Hiện không rõ lý do dẫn tới việc trì hoãn việc ban hành danh mục này. Do chậm trễ trong việc cấp Danh Mục Dự Án Không Cho Phép Sở hữu Nước ngoài, Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp tỉnh không thể cấp Giấy CNQSDĐ cho đối tượng nước ngoài đã ký hợp đồng mua bán nhà ở. Vấn đề này đã được nêu lên Diễn đàn VBF giữa kỳ ngày 16 tháng 6 năm 2017. Tuy nhiên, cho đến nay, hầu như chưa có tiến triển gì về việc cấp danh mục này. Việc trì hoãn này đã gây ra sự lúng túng cho người mua nước ngoài cũng như chủ đầu tư đối với việc đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam.

***Đề xuất:***

Chúng tôi đề xuất cần ban hành Danh Mục Dự Án Không Cho Phép Sở hữu Nước ngoài trong thời gian sớm nhất để đối tượng nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam có thể có được đứng tên trên Giấy CNQSDĐ.

1. **Định nghĩa về “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”**

Thứ hai, vẫn còn sự không rõ ràng trong cách hiểu về “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” trong Luật KDBĐS, Luật ĐĐ và Luật Đầu Tư 2014 hiện hành (“**Luật ĐT**”).

Theo Luật KDBĐS và Nghị Định 76/2015, hiện tại, không có định nghĩa về “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Ngoài ra, Luật ĐĐ quy định rằng doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập hoặc mua lại theo pháp luật về đầu tư mà không có hướng dẫn thi hành cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Theo Luật ĐT, một tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có một thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài, và các điều kiện, thủ tục đầu tư sẽ được áp dụng cho doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 51% trở lên. Dựa trên định nghĩa trong Luật ĐT, không rõ liệu doanh nghiệp với tỷ lệ sở hữu nước ngoài dưới 51% có thể được xem là nhà đầu tư trong nước hay không. Do không có định nghĩa về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, và do Luật ĐĐ đã được ban hành trước Luật ĐT và Luật ĐĐ không quy định cụ thể tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, không rõ liệu một doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo Luật KDBĐS và Nghị Định 76/2015 có thể được hiểu là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong đó có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 51% trở lên hay không.

Ngoài ra, theo Luật KDBĐS, có sự khác biệt rõ rệt trong chính sách áp dụng cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp trong nước trong kinh doanh bất động sản, chẳng hạn như (i) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền hoặc mua nhà và công trình xây dựng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua trong khi các doanh nghiệp trong nước lại được phép thực hiện như vậy; và (ii) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép thu tối đa 50% giá trị hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua bất động sản được hình thành trong tương lai, trong khi tỷ lệ áp dụng dành cho doanh nghiệp trong nước là 70%.

Văn bản số 386/BXD-QLN ngày 28 tháng 02 năm 2017 (“**Văn Bản 386**”) do Bộ Xây Dựng (“**BXD**”) ban hành quy định rằng Luật KDBĐS không cần đưa ra các quy định liên quan đến doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài do Luật ĐT đã có quy định. Tuy nhiên, Văn Bản 386 không nói rõ rằng Luật KDBĐS có thể áp dụng cùng định nghĩa về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài giống như theo Luật ĐT. Do đó, định nghĩa về “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” vẫn còn mơ hồ theo Luật KDBĐS, gây khúc mắc và dẫn đến sự thiếu chắc chắn trong lĩnh vực bất động sản. Bên cạnh đó, do có các hạn chế giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp trong nước nên cần ban hành một định nghĩa rõ ràng.

***Đề xuất:***

Chúng tôi đề xuất nên có một nghị định hoặc thông tư làm rõ rằng nguyên tắc 51% theo Luật ĐT cũng được áp dụng trong tất cả các văn bản luật có liên quan, ví dụ như Luật ĐĐ và Luật KDBĐS, để quy định rằng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có tỷ lệ sở hữu nước ngoài dưới 51% nên được xem là doanh nghiệp trong nước.

Ngoài ra, chúng tôi cũng đề xuất rằng, trong tương lai gần, cần xóa bỏ mọi sự khác biệt trong chính sách áp dụng cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp trong nước để đảm bảo mang lại một sân chơi công bằng và lành mạnh cho mọi nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.

1. **Các hạn chế về nguồn vốn**

Vấn đề tiếp theo là hạn chế về các nguồn vốn dành cho phát triển dự án nhà ở theo Luật NO. Theo Luật Nhà Ở cũ năm 2005, các chủ đầu tư dự án nhà ở có thể huy động vốn từ tất cả các nguồn hợp pháp theo quy định của pháp luật. Quy định này đã tạo sự linh hoạt cho chủ đầu tư trong việc huy động vốn cho dự án của mình. Tuy nhiên, Luật NO lại giới hạn các nguồn vốn dành cho nhà ở bằng cách loại bỏ nội dung “hoặc các nguồn khác theo quy định của pháp luật” trong danh sách các nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở. Điều này có nghĩa là các chủ đầu tư phát triển nhà ở bị hạn chế khi vay vốn từ các tổ chức tín dụng và tổ chức phi tín dụng nước ngoài. Việc này làm giảm khả năng của chủ đầu tư phát triển nhà ở trong việc huy động vốn một cách hiệu quả và làm ảnh hưởng trực tiếp đến năng lực cạnh tranh của chủ đầu tư đó. Không cần thiết phải giới hạn khả năng của các chủ đầu tư phát triển nhà ở trong việc huy động vốn từ các nguồn hợp pháp. Nếu như vẫn có quan ngại về nguồn vốn thì cần đưa ra các biện pháp để bảo đảm các nguồn vốn là hợp pháp. Việc hạn chế tổng quát như vậy không phải là cách thức hiệu quả nhất để giải quyết vấn đề này.

Vấn đề này đã được BXD ghi nhận trong Văn Bản 386 với phản hồi là BXD sẽ đề xuất sửa đổi liên quan đến vấn đề này trong Luật NO vào thời điểm thích hợp nhưng chưa có hướng dẫn cụ thể về thời điểm cụ thể sửa đổi LNO. Trong khi chờ sửa đổi thì hạn chế này vẫn tiếp tục giới hạn khả năng của chủ đầu tư sử dụng phương thức huy động vốn hiệu quả nhất.

***Đề xuất:***

Chúng tôi đề xuất cần tiến hành ngay biện pháp phù hợp để khắc phục hạn chế này. Trong khi chờ sửa đổi Luật NO, nên có một nghị định hoặc thông tư quy định rõ rằng các chủ đầu tư nhà ở có quyền được huy động vốn từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức phi tín dụng nước ngoài; và vốn từ các nguồn khác không bị pháp luật cấm.

1. **Thay đổi người sử dụng đất trong trường hợp mua, bán, chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp**

Các quy định của Nghị Định 01/2017 liên quan đến thay đổi người sử dụng đất trong trường hợp mua, bán, chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp vẫn chưa được rõ ràng. Điều 2.27 Nghị Định 01/2017 quy định rằng trong trường hợp mua, bán, chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà có thay đổi về người sử dụng đất, thì doanh nghiệp đó phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký thay đổi về đất đai, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong trường hợp mua, bán, chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp trong doanh nghiệp trong đó có giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đất vẫn thuộc về chính các doanh nghiệp đó. Do đó, nên quy định rằng các doanh nghiệp không cần phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do đất vẫn được xem là tài sản của các doanh nghiệp đó. Ngoài ra, nếu doanh nghiệp thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, thì có thể phát sinh các nghĩa vụ tài chính được đặt ra cho doanh nghiệp. Yêu cầu này là không cần thiết do có thể gây khó khăn cho nhà đầu tư khi mua, bán, chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp trong doanh nghiệp.

***Đề xuất:***

Chúng tôi đề xuất ban hành một nghị định hoặc thông tư quy định rõ rằng không có thay đổi về người sử dụng đất nào phát sinh trong trường hợp mua, bán, chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp.

1. **Chấp thuận/phê duyệt đầu tư**

Vấn đề tiếp theo được nêu lên là những điểm không rõ liên quan đến các chấp thuận/phê duyệt cần có cho các dự án phát triển nhà ở.

Theo luật, nhìn chung, chấp thuận/phê duyệt chính mà các dự án phát triển nhà ở cần có là quyết định chủ trương đầu tư (“**Quyết Định CTĐT**”) hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư (“**Chấp Thuận CTĐT**”). Các nhà đầu tư nước ngoài có thể xin được Quyết Định CTĐT trước khi thành lập công ty tại Việt Nam, trong khi đối với Chấp Thuận CTĐT chỉ các công ty bất động sản tại Việt Nam mới có thể có được . Ngoài ra, nhà đầu tư nước ngoài muốn thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam cũng cần phải có giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (“**GCN ĐKĐT**”), là văn bản ghi nhận các thông tin được nhà đầu tư đăng ký về dự án đầu tư.

Luật ĐT quy định cần có Quyết Định CTĐT trong trường hợp dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; trong khi đó, Luật NO quy định rằng các dự án phát triển nhà ở mà không thuộc trường hợp cần có Quyết Định CTĐT thì sẽ phải có Chấp Thuận CTĐT. Chúng tôi xin lưu ý một số nội dung không rõ liên quan đến Quyết Định CTĐT và Chấp Thuận CTĐT như sau:

***5.1. Các trường hợp cần có Quyết Định CTĐT:***

Điều 32 Luật ĐT quy định rằng yêu cầu về Quyết Định CTĐT chỉ áp dụng cho các dự án mà chủ đầu tư nhận quyền sử dụng đất trực tiếp từ Nhà nước bằng cách giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng. Quy định này không rõ ràng vì Luật ĐĐ quy định rõ rằng cách duy nhất mà chủ đầu tư có thể nhận đất từ Nhà nước là bằng cách được giao đất hoặc thuê đất, chứ không phải bằng cách nhận chuyển nhượng, theo đó, khó xác định được trường hợp chủ đầu tư có thể nhận đất từ Nhà nước bằng hình thức nhận chuyển nhượng.

***Đề xuất****:*

Chúng tôi đề xuất ban hành quy định làm rõ trong trường hợp nào việc nhận chuyển nhượng đất có thể thuộc đất giao và cho thuê bởi Nhà nước.

***5.2. Chấp thuận/phê duyệt đầu tư trong trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất:***

Theo Luật NO, chỉ có doanh nghiệp được thành lập tại Việt Nam mới có thể được cấp Chấp Thuận CTĐT. Trong liên doanh giữa một nhà đầu tư nước ngoài và một nhà đầu tư trong nước để phát triển dự án nhà ở, nhà đầu tư trong nước sẽ góp vốn dưới hình thức quyền sử dụng đất. Do đó, đất không được giao/thuê trực tiếp từ Nhà nước. Trong trường hợp đó, do đã được quy định rằng Quyết Định CTĐT chỉ cần trong các trường hợp Nhà Nước giao đất hoặc cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, có thể lý luận rằng trường hợp này sẽ cần Chấp Thuận CTĐT.

Chúng tôi xin lưu ý rằng việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp là điều kiện cần có để có được Chấp Thuận CTĐT. Theo luật, việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải hoàn thành trong vòng 90 ngày kể từ ngày doanh nghiệp được thành lập, trong khi thời gian để xin cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mất ít nhất 80 ngày. Do đó, chủ đầu tư khó có thể có được Chấp Thuận CTĐT trước thời điểm đóng góp quyền sử dụng đất.

Theo Luật Xây Dựng 2014, nhìn chung chủ đầu tư phải xin được giấy phép xây dựng trước khi bắt đầu khởi công dự án. Không rõ là có cần phải có Chấp Thuận CTĐT để xin giấy phép xây dựng hay không. Trong trường hợp cần có Chấp Thuận CTĐT để xin giấy phép xây dựng, sẽ phát sinh rủi ro chủ đầu tư sẽ không thể phát triển dự án nếu như không xin được Chấp Thuận CTĐT vì bất kỳ lý do gì. Do đó, có thể có trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất nhưng không thể phát triển dự án trên đất đó được. Tuy nhiên, nếu cần phải có Quyết Định CTĐT khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì trường hợp nói trên khó có thể xảy ra do có thể xin được Quyết Định CTĐT trước khi tiến hành góp vốn bằng quyền sử dụng đất.Vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài sẽ có sự bảo đảm chắc chắn về việc có thể phát triển dự án sau khi tiến hành góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

***Đề xuất****:*

Chúng tôi đề xuất bỏ cụm từ “được Nhà nước giao đất, cho thuê đất” trong Điều 32.1(a) Luật ĐT như sau: “*Dự án mà nhà đầu tư sử dụng đất ~~được Nhà nước giao đất, cho thuê đất~~ không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; và dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất*”*.* Quyết Định CTĐT sẽ cần có đối với các dự án mà nhà đầu tư nhận quyền sử dụng đất qua hình thức góp vốn từ bên thứ ba, thay vì yêu cầu phải có Chấp Thuận CTĐT. Điều này có nghĩa là chủ đầu tư nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận vốn góp có thể thực hiện dự án với một Quyết Định CTĐT.

***5.3. Chồng chéo các chấp thuận/phê duyệt đầu tư:***

Như đã trình bày ở trên, ngoài yêu cầu phải có Quyết Định CTĐT/Chấp Thuận CTĐT, Luật ĐT cũng quy định rằng nhà đầu tư nước ngoài muốn thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam còn phải xin được GCN ĐKĐT.

Đối với các dự án cần có Quyết Định CTĐT, GCN ĐKĐT sẽ tự động được cấp trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày cấp Quyết Định CTĐT. Do nội dung của Quyết Định CTĐT và GCN ĐKĐT tương tự nhau và không cần nộp thêm văn bản nào để xin cấp GCN ĐKĐT, nên không cần phải có GCN ĐKĐT nếu đã được cấp Quyết Định CTĐT.

Đối với các dự án cần có Chấp Thuận CTĐT, nhà đầu tư nước ngoài trước tiên sẽ xin cấp GCN ĐKĐT, thành lập một doanh nghiệp rồi sau đó sẽ xin cấp Chấp Thuận CTĐT. Như đã trình bày ở trên, nếu không có Chấp Thuận CTĐT, chủ đầu tư sẽ không thể phát triển dự án. Do đó, có thể xảy ra trường hợp chủ đầu tư nước ngoài đã thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam nhưng lại không thể phát triển dự án nếu không thể xin được Chấp Thuận CTĐT vì bất kỳ lý do gì. Bên cạnh đó, kể từ ngày cấp GCN ĐKĐT, nhà đầu tư nước ngoài sẽ phải tiến hành nhiều bước thủ tục khác nhau, mất ít nhất 153 ngày, để có được Chấp Thuận CTĐT như sau:

* Bước 1: xin cấp GCN ĐKĐT – 15 ngày;
* Bước 2: xin cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp – 3 ngày làm việc;
* Bước 3: xin cấp quyết định lựa chọn chủ đầu tư – ít nhất 30 ngày;
* Bước 4: xin cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 – ít nhất 80 ngày;
* Bước 5: xin cấp Chấp Thuận CTĐT – ít nhất 40 ngày.

Do cả GCN ĐKĐT và Chấp Thuận CTĐT đều là chấp thuận của cơ quan chức năng đối với dự án và Chấp Thuận CTĐT được cấp dựa trên phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, không cần thiết phải yêu cầu nhà đầu tư nước ngoài có GCN ĐKĐT đối với các dự án cần có Chấp Thuận CTĐT.

Căn cứ vào các nội dung trên, yêu cầu về GCN ĐKĐT đối với các dự án phát triển nhà ở (mà cần có Quyết Định CTĐT hoặc Chấp Thuận CTĐT) nên được bãi bỏ để giảm bớt gánh nặng thủ tục hành chính cho nhà đầu tư nước ngoài.

***Đề xuất:***

Chúng tôi kính đề xuất bãi bỏ yêu cầu phải có GCN ĐKĐT đối với các dự án bất động sản mà luật quy định phải xin cấp Quyết Định CTĐT hoặc Chấp Thuận CTĐT.

1. **Góp vốn dưới hình thức quyền sử dụng đất**

Cả Luật ĐĐ và Luật Doanh Nghiệp 2014 đều cho phép cá nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp trong một khoảng thời gian nhất định (“**Thời Hạn Góp Vốn**”) và doanh nghiệp sẽ được cấp Giấy CNQSDĐ đối với khu đất đó dựa trên hợp đồng góp vốn giữa cá nhân đó và doanh nghiệp. Sau khi hết Thời Hạn Góp Vốn, cá nhân góp vốn có thể lấy lại đất đã góp vào doanh nghiệp.

Tuy nhiên, theo Điều 80 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 hướng dẫn thi hành Luật ĐĐ (“**Nghị Định 43**”), việc góp vốn dưới hình thức quyền sử dụng đất sẽ chấm dứt nếu cá nhân góp vốn qua đời. Ngoài ra, theo Bộ Luật Dân Sự 2015, một hợp đồng sẽ chấm dứt nếu cá nhân thực hiện việc ký kết hợp đồng qua đời. Do đó, có lập luận rằng nếu cá nhân góp vốn qua đời thì hợp đồng góp vốn giữa cá nhân góp vốn với doanh nghiệp sẽ chấm dứt. Trên cơ sở Giấy CNQSDĐ đứng tên doanh nghiệp được cấp dựa trên hợp đồng góp vốn, nếu hợp đồng đó chấm dứt thì quyền sử dụng đất của doanh nghiệp cũng sẽ bị ảnh hưởng.

Chúng tôi xin lưu ý rằng theo Luật Doanh Nghiệp 2014, bên góp quyền sử dụng đất vào một doanh nghiệp sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp đó. Nếu cá nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào một doanh nghiệp, doanh nghiệp đó sẽ có quyền đối với khu đất. Do đó, quy định tại Điều 80 của Nghị Định 43 đã gây lúng túng và sự không chắc chắn cho chủ đầu tư khi cân nhắc quyền chọn nhận phần vốn góp dưới hình thức quyền sử dụng đất từ các cá nhân.

***Đề xuất:***

Chúng tôi đề nghị bỏ trường hợp góp vốn dưới hình thức quyền sử dụng đất bị chấm dứt nếu cá nhân góp vốn qua đời.

1. **Tiến hành kinh doanh bất động sản trên đất đã góp vốn**

Vấn đề cuối cùng được nêu lên là các nguồn đất đai để tiến hành kinh doanh bất động sản. Theo Luật ĐĐ, cả doanh nghiệp trong nước lẫn doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đều có quyền nhận vốn góp dưới hình thức quyền sử dụng đất. Theo Điều 11 Luật KDBĐS, các chủ đầu tư được quyền phát triển các dự án bất động sản trên nhiều nguồn đất chẳng hạn như đất được Nhà nước giao /cho thuê, đất được chuyển nhượng/thuê từ các tổ chức và cá nhân, hoặc quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận. Tuy nhiên, Luật KDBĐS không quy định trường hợp tiến hành kinh doanh bất động sản trên đất được góp vốn từ các tổ chức và cá nhân. Do Điều 11 Luật KDBĐS quy định các nguồn cụ thể để có được quyền sử dụng đất để kinh doanh bất động sản, dường như Luật KDBĐS không cho phép các chủ đầu tư có được đất bằng cách nhận vốn góp dưới hình thức quyền sử dụng đất. Trên cơ sở Luật ĐĐ cho phép các tổ chức nhận vốn góp dưới hình thức quyền sử dụng đất, không rõ tại sao Luật KDBĐS lại không công nhận đây là một nguồn để có được đất để tiến hành kinh doanh bất động sản.

***Đề xuất:***

Chúng tôi đề xuất cần ban hành một nghị định hoặc thông tư làm rõ rằng các tổ chức được quyền nhận vốn góp dưới hình thức quyền sử dụng đất để tiến hành kinh doanh bất động sản.

1. **KẾT LUẬN**

Những nội dung nêu trên đã và đang làm hạn chế các quyền của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, do đó ảnh hưởng đến tính cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản. Các quy định hạn chế, gánh nặng về nghĩa vụ góp vốn được đặt ra trong các văn bản pháp luật và việc thiếu các quy định cần thiết hướng dẫn thi hành uật tạo thành rào cản cho các nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Dù các luật mới có ảnh hưởng tích cực làm tăng cường tính cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản, nhưng vẫn còn hạn chế đầu tư nước ngoài phát triển một cách toàn diện. Xem xét các vấn đề trên và cam kết của Nhà nước về đảm bảo sức tăng trưởng của lĩnh vực bất động sản, điều quan trọng là cần phải ban hành hướng dẫn rõ ràng và thống nhất để gỡ bỏ mọi vướng mắc hay khó khăn, phức tạp cho nhà đầu tư và người mua bất động sản. Các thủ tục hành chính cũng cần phải được đơn giản hóa để có thể tiến hành mọi việc nhanh chóng, các yêu cầu nặng nề cũng cần được bãi bỏ để tạo ra sự linh hoạt hơn cho nhà đầu tư. Những thay đổi này mang tính quyết định bảo đảm Việt Nam sẽ tiếp tục giữ vững được tính cạnh tranh trong khu vực.