**Tránh chồng chéo giữa các luật định về đất đai, đầu tư, bất động sản**

Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) vừa có văn bản góp ý với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Trong đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét và điều chỉnh lại một số nội dung để đảm bảo tính thống nhất với dự thảo Luật Đất đai, Luật Đầu tư...

**Bất cập về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Tại văn bản nêu rõ: So với các phiên bản trước, phiên bản dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản ngày 5/4/2023 đã có nhiều điều chỉnh để phù hợp với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cùng các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tuy nhiên, một số quy định vẫn cần được xem xét để bảo đảm thống nhất với hệ thống pháp luật về kinh doanh.

Phân tích rõ hơn về sự chưa thống nhất này, VCCI cho rằng: Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 53 dự thảo Luật [Đất đai](https://nhandan.vn/khoi-thong-nguon-luc-dat-dai-post715960.html) (sửa đổi) phiên bản lấy ý kiến nhân dân "đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận". Có nghĩa, dự án được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ khi đã có Giấy chứng nhận.

So với các phiên bản trước, phiên bản dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản ngày 5/4/2023 đã có nhiều điều chỉnh để phù hợp với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cùng các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tuy nhiên, một số quy định vẫn cần được xem xét để bảo đảm thống nhất với hệ thống pháp luật về kinh doanh.

Tuy nhiên, khoản 4 Điều 41 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản lại quy định điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản "chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định [giao đất](https://nhandan.vn/sua-luat-de-khoi-thong-nguon-luc-dat-dai-quoc-gia-post714381.html), cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng".

Quy định này được hiểu, khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thì chủ đầu tư chỉ cần hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án mà phần đất đó không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận, có nghĩa, không cần phải có Giấy chứng nhận.

Như vậy, giữa hai dự thảo vẫn đang chưa thống nhất về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án chuyển nhượng.

**Chưa thống nhất với Luật Đầu tư**

Cùng với lo ngại [không thống nhất](https://nhandan.vn/tranh-chong-cheo-thieu-nhat-quan-trong-he-thong-phap-luat-post453323.html) với dự thảo Luật Đất đai, VCCI cũng phát hiện một số nội dung không thống nhất với Luật Đầu tư. Cụ thể, về quy định chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản.

Dự thảo quy định các trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản gồm chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai… Tuy nhiên, dự thảo loại trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng.

Quy định trên được hiểu, dự án đầu tư thuộc trường hợp chấm dứt một phần hoặc toàn bộ hoạt động sẽ không bị chấm dứt nếu "dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật này". Điều này là chưa phù hợp với quy định của Luật Đầu tư 2020, theo VCCI.

Theo quy định tại Luật Đầu tư 2020, một trong những điều kiện để được chuyển nhượng dự án đầu tư là không thuộc trường hợp chấm dứt dự án đầu tư. Quy định trên đã thuộc trường hợp chấm dứt dự án đầu tư thì sẽ không đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng dự án.

Ngoài ra, VCCI cũng nhận định, quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trong Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chưa thống nhất với Luật Đầu tư, cần phải rà soát để tránh chồng chéo trong quá trình thực hiện.

Ngoài ra, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản cũng chưa thống nhất với Luật Đầu tư về thẩm quyền và thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Theo đó, đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản sẽ thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

Còn đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp trên thì thẩm quyền được thực hiện cụ thể là Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

Cùng với đó, ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư; quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

Theo VCCI, quy định trên là phù hợp với pháp luật về đầu tư. Tuy nhiên, phải chỉnh sửa câu chữ phù hợp, tránh trường hợp có nhiều cách hiểu khi triển khai trên thực tiễn.

Đối với trường hợp quy định thẩm quyền quyết định, nếu dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ "chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư" và ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư thì trường hợp chuyển nhượng sẽ phải thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư.

Như vậy, thiết kế quy định tại dự thảo sẽ tạo ra tình trạng nhà đầu tư không biết phải thực hiện theo thủ tục nào và trường hợp không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục theo quy định tại Luật Đầu tư 2020 cũng cần phải quy định rõ ràng hơn để phân biệt được với các trường hợp khác.

Để bảo đảm tính thống nhất, VCCI đề nghị thiết kế lại quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; trong đó xem Luật Đầu tư 2020 là luật gốc, để tránh chồng chéo trong quá trình thực hiện...

Bảo Hân, Báo Điện tử Nhân dân