

THAM LUẬN
Hoàn thiện thể chế pháp luật về đất đai
từ góc nhìn cộng đồng doanh nghiệp: Nhận diện điểm nghẽn, giải phóng
nguồn lực và củng cố niềm tin thị trường trong kỷ nguyên mới

TS. Đậu Anh Tuấn
Phó Tổng Thư ký Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất cơ bản và đồng thời là nguồn lực tài chính nền tảng cho mọi hoạt động đầu tư kinh doanh. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 đã xác định rõ yêu cầu tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Luật Đất đai năm 2024 cùng hệ thống nghị định hướng dẫn đã thể chế hóa nhiều định hướng quan trọng của Nghị quyết, đánh dấu một bước tiến đáng ghi nhận trong cải cách thể chế đất đai.

Tuy nhiên, sau hơn một năm thi hành, thực tiễn áp dụng đã bộc lộ một số khoảng trống pháp lý, điểm chồng chéo giữa các đạo luật và bất cập trong khâu tổ chức thực hiện. Những vấn đề này không còn là quan ngại lý thuyết mà đã trở thành rào cản hiện hữu, trực tiếp làm chậm tiến độ dự án, làm gia tăng chi phí tuân thủ và làm suy giảm niềm tin của cả nhà đầu tư trong nước lẫn nhà đầu tư nước ngoài.

Đứng từ góc nhìn của cộng đồng doanh nghiệp, bản tham luận này được xây dựng trên cơ sở tổng hợp phản ánh của nhiều hiệp hội ngành hàng, tập đoàn kinh tế, tổ chức tín dụng và cơ quan quản lý địa phương. Mục đích của tham luận là nhằm nhận diện một cách hệ thống và khách quan những vướng mắc trọng yếu, đồng thời đề xuất các định hướng sửa đổi cụ thể. Thông điệp xuyên suốt mà chúng tôi mong muốn chuyển tải là việc tháo gỡ những điểm nghẽn pháp lý chính là giải pháp giải phóng nguồn lực hiệu quả nhất và là phương thức tăng thu ngân sách bền vững nhất.

Trong giai đoạn vừa qua, hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai đã có sự thay đổi sâu rộng và đồng thời. Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023 và Luật Đầu tư năm 2025 cùng một loạt nghị định hướng dẫn dẫn đã có hiệu lực trong khoảng thời gian gần nhau. Bên cạnh đó, quá trình sắp xếp đơn vị hành chính, sáp nhập tỉnh và bỏ cấp huyện cũng tạo ra những yêu cầu chuyển tiếp chưa có tiền lệ.

Sự thay đổi nhanh và đồng thời của nhiều đạo luật vốn là cần thiết để đáp ứng yêu cầu phát triển, nhưng cũng làm phát sinh những điểm thiếu tương thích

khi các luật chuyên ngành chưa được rà soát đồng bộ. Trên thực tế, nhiều doanh nghiệp phản ánh rằng việc ban hành các nghị định và thông tư hướng dẫn còn chậm, chưa đầy đủ hoặc thiếu tính cụ thể, gây khó khăn trong việc xác định căn cứ pháp lý để lập, thẩm định và phê duyệt dự án.

Để bảo đảm tính khoa học và dễ theo dõi, tham luận sắp xếp các vướng mắc theo trục logic của một vòng đời dự án đầu tư có sử dụng đất, bắt đầu từ khâu xác định chủ thể được giao đất, chuyển sang khâu thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiếp đến khâu bảo đảm quyền tài sản trong quá trình vận hành và xử lý nợ, và sau cùng là yêu cầu về tính đồng bộ của toàn hệ thống. Bốn nhóm vấn đề này được trình bày dưới đây:

1. Nhóm vấn đề thứ nhất: Khoảng trống về chủ thể sử dụng đất

Điểm nghẽn đầu tiên xuất hiện ngay từ giai đoạn khởi đầu của dự án, khi pháp luật về lựa chọn nhà đầu tư và pháp luật về đất đai chưa có sự thống nhất về tư cách của người sử dụng đất.

1.1. Trường hợp liên danh nhà đầu tư

Theo khoản 25 Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2023, nhà đầu tư có thể là nhà đầu tư độc lập hoặc nhà đầu tư liên danh. Điểm a khoản 1 Điều 46 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh, cho phép nhiều doanh nghiệp phối hợp để cùng đáp ứng điều kiện về tài chính, kinh nghiệm và kỹ thuật. Tương tự, Điều 5 và khoản 3 Điều 10 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP hướng dẫn cơ chế đặc thù phát triển nhà ở xã hội cũng ghi nhận đầy đủ tư cách của liên danh nhà đầu tư. Như vậy, pháp luật về đấu thầu và lựa chọn nhà đầu tư đã thừa nhận liên danh là hình thức liên kết hợp đồng có tư cách tham gia độc lập trong quy trình lựa chọn nhà đầu tư.

Tuy nhiên, khi chuyển sang giai đoạn giao đất, cho thuê đất, Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 chỉ xác định tổ chức kinh tế là chủ thể sử dụng đất, được hiểu theo Luật Đầu tư là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các tổ chức khác được thành lập theo pháp luật Việt Nam. Về bản chất pháp lý, liên danh không phải là một chủ thể pháp lý độc lập mà là quan hệ hợp tác hình thành trên cơ sở thỏa thuận giữa các nhà đầu tư. Việc Luật Đất đai không xác định liên danh là chủ thể sử dụng đất có cơ sở nhất định từ góc độ quản lý hành chính, bởi quyết định giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đứng tên một chủ thể duy nhất.

Vấn đề là khi pháp luật đấu thầu cho phép liên danh trúng thầu với tư cách một nhà đầu tư, mà pháp luật đất đai lại không có cơ chế giao đất tương ứng, thì một khoảng trống pháp lý đã hình thành. Trên thực tế, các cơ quan nhà nước buộc các bên liên danh phải thành lập một tổ chức kinh tế mới để đứng tên được giao đất. Yêu cầu này làm phát sinh thêm một bước thủ tục pháp lý, làm tăng chi phí và thời gian triển khai dự án, đồng thời tạo rủi ro khi phải

chuyển giao toàn bộ hồ sơ pháp lý và nghĩa vụ tài chính từ liên danh sang pháp nhân mới thành lập. Khi đó cũng phát sinh hàng loạt câu hỏi chưa có lời giải, chẳng hạn tổ chức kinh tế mới có được coi là nhà đầu tư kế thừa toàn bộ nghĩa vụ của liên danh hay không, và có phải đáp ứng lại đầy đủ các tiêu chí về năng lực tài chính để được giao đất hay không.

Đáng chú ý, thực tiễn đã đi trước quy định. Tại Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã giao đất, cho thuê đất cho liên danh nhà đầu tư gồm Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. Điều này cho thấy nhu cầu thực tiễn về việc công nhận liên danh là chủ thể sử dụng đất là rõ ràng và cấp thiết.

1.2. Trường hợp tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập không qua đấu thầu

Điều 23 Luật Đầu tư năm 2025 quy định bốn hình thức lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất, gồm đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, và chấp thuận nhà đầu tư. Khoản 7 Điều 60 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP cho phép nhà đầu tư được thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đã được chấp thuận. Nghị định số 115/2024/NĐ-CP cũng cho phép trong các lĩnh vực chuyên ngành, nếu chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu thì áp dụng thủ tục chấp thuận nhà đầu tư mà không phải tổ chức đấu thầu, và sau đó nhà đầu tư có quyền trực tiếp thực hiện hoặc thành lập tổ chức kinh tế để triển khai dự án. Như vậy, pháp luật đầu tư và pháp luật đấu thầu đã công nhận đầy đủ quyền thành lập tổ chức kinh tế ở nhiều hình thức lựa chọn nhà đầu tư khác nhau.

Trái lại, điểm d khoản 1 Điều 126 và điểm a khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 chỉ đề cập tới việc giao đất, cho thuê đất và tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập. Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn hiện hành không quy định rõ trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn theo các hình thức khác, chẳng hạn chấp thuận nhà đầu tư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất, khi thành lập tổ chức kinh tế thì tổ chức đó có được giao đất, cho thuê đất hay không.

Sự bỏ ngỏ này tạo ra sự đứt gãy giữa giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư và giai đoạn triển khai dự án. Trong khi tổ chức kinh tế mới thành lập là chủ thể trực tiếp chịu trách nhiệm về tài chính, kỹ thuật, tiến độ và quản trị dự án, thì tư cách chủ thể sử dụng đất của tổ chức này lại chưa được xác định rõ. Hệ quả là nhiều địa phương phải gửi văn bản xin ý kiến hướng dẫn từng vụ việc, điển hình như Công văn số 820/UBND-NNMT ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam cũ và Công văn số 885/UBND-NNMT ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị. Các văn bản trả lời của cơ quan quản

lý tuy theo nguyên tắc vẫn cho phép giao đất, nhưng chỉ mang tính hướng dẫn cá biệt, chưa thể áp dụng thống nhất trên toàn quốc, dẫn đến kéo dài thời gian giải quyết thủ tục hành chính và gia tăng chi phí cho nhà đầu tư.

2. Nhóm vấn đề thứ hai: Gánh nặng và rủi ro về nghĩa vụ tài chính đất đai

Đây là nhóm vấn đề được cộng đồng doanh nghiệp phản ánh gay gắt nhất, bởi tác động trực tiếp đến dòng tiền và sự sống còn của phương án tài chính dự án.

2.1. Khoản tiền nộp bổ sung 3,6% mỗi năm

Điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định Chính phủ quy định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp chưa ban hành giá đất. Hướng dẫn điều này, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP yêu cầu người sử dụng đất nộp khoản tiền bổ sung 3,6% mỗi năm cho khoảng thời gian Nhà nước chưa xác định được giá đất cụ thể.

Cộng đồng doanh nghiệp cho rằng quy định này chưa hợp lý và thiếu công bằng. Việc xác định giá đất cụ thể thuộc về trách nhiệm của cơ quan nhà nước, và doanh nghiệp hoàn toàn không có công cụ pháp lý để tự xác định nghĩa vụ tài chính của mình. Do đó, việc yêu cầu doanh nghiệp gánh chịu khoản chi phí phát sinh từ chính sự chậm trễ trong khâu định giá của cơ quan quản lý là chuyển rủi ro hành chính sang doanh nghiệp. Trên thực tế, nhiều doanh nghiệp bị đột ngột truy thu những khoản tiền lớn, làm tê liệt dòng tiền kinh doanh.

Vấn đề càng trở nên nghiêm trọng khi khoản thu bổ sung này còn được áp lên cả nhà đầu tư thứ cấp, là những chủ thể chỉ có hợp đồng với chủ đầu tư sơ cấp mà không được Nhà nước giao đất trực tiếp. Các nhà đầu tư thứ cấp không thể kiểm soát tiến độ nộp tiền của chủ đầu tư sơ cấp nhưng lại bị đình trệ mọi thủ tục hành chính hoặc bị cuốn vào các kết luận thanh tra dù bản thân không có lỗi. Tình trạng này gây mất công bằng và làm suy giảm nghiêm trọng niềm tin vào môi trường đầu tư tại địa phương.

2.2. Cơ chế và phương pháp xác định giá đất

Bên cạnh khoản thu bổ sung, phương pháp xác định giá đất cũng còn nhiều điểm chưa phản ánh đúng bản chất thị trường. Một số doanh nghiệp phản ánh rằng cơ quan định giá vẫn dùng phương pháp so sánh với các lô đất ở nhỏ lẻ để áp vào dự án có quy mô rất lớn, mật độ xây dựng thấp và chiều sâu thửa đất lớn. Việc bỏ qua các yếu tố đặc thù như chi phí hạ tầng khung không lồ và tỷ lệ cây xanh, cảnh quan cao đã đẩy giá đất lên quá cao so với giá trị thực, làm mất tính cạnh tranh của dự án và phá vỡ phương án tài chính ban đầu của nhà đầu tư.

Đồng thời, tình trạng kéo dài thủ tục xác định giá đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đang trực tiếp làm nghẽn nguồn lực đất đai. Nhiều dự án phải chờ đợi nhiều năm vẫn chưa thể lập được phương án tài chính do vướng khâu định giá từ phía chính quyền. Cần nhấn mạnh rằng việc đẩy nhanh khâu xác định nghĩa vụ tài chính không chỉ giúp doanh nghiệp mà chính là giải pháp tăng thu ngân sách một cách bền vững.

3. Nhóm vấn đề thứ ba: Sự thiếu chắc chắn về quyền tài sản và xử lý tài sản bảo đảm

Nhóm vấn đề này có ý nghĩa đặc biệt đối với hệ thống ngân hàng, an toàn tín dụng quốc gia và quyền tài sản chính đáng của doanh nghiệp.

3.1. Thiếu quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch

Luật Đất đai năm 2024 hiện không có quy định về thời điểm có hiệu lực của việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Trước đây, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 xác định rõ thời điểm có hiệu lực là kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Việc lược bỏ quy định này tạo ra rủi ro tranh chấp pháp lý, bởi không còn căn cứ rõ ràng để xác định thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, gây bất lợi cho ngân hàng khi nhận tài sản bảo đảm và khi xử lý tranh chấp.

3.2. Xử lý thế chấp khi quyền sử dụng đất hết thời hạn

Điều d khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 cho phép người sử dụng đất được thế chấp quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất. Khoản 1 Điều 174 chỉ giải quyết một trường hợp hẹp đối với đất nông nghiệp trong hạn mức. Pháp luật hiện hành chưa xử lý tình huống phổ biến là tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất vẫn còn thời hạn, nhưng đến giai đoạn xử lý nợ thì thời hạn sử dụng đất đã hết. Trên thực tế, cơ quan thi hành án và cơ quan đăng ký đất đai từ chối giải quyết, đồng thời yêu cầu phải gia hạn quyền sử dụng đất trước khi kê biên và sang tên. Điều này khiến tài sản tuy đã đủ điều kiện xử lý theo bản án nhưng thủ tục bị kéo dài và phức tạp, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên nhận bảo đảm.

3.3. Khó khăn trong xác định chủ thể là hộ gia đình và một số vướng mắc khác

Khoản 1 Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 quy định hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực. Tuy nhiên, do pháp luật đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ và cách hiểu, vận dụng quy định về cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ gia đình tại các địa phương không thống nhất, việc xác định chính xác các thành viên có chung quyền sử dụng đất

gặp rất nhiều khó khăn, gây rủi ro cho tổ chức tín dụng khi nhận thế chấp và cho công chứng viên khi xác định chủ thể giao dịch.

Ngoài ra, cộng đồng ngân hàng còn phản ánh các vướng mắc liên quan đến quyền thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm theo Điều 34 và Điều 37, yêu cầu bắt buộc đăng ký tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm trước khi bán xử lý nợ theo Điều 46, cũng như hạn chế đối với nhà đầu tư nước ngoài trong việc nhận chuyển nhượng và nắm giữ quyền sử dụng đất khi xử lý nợ xấu. Đây đều là những điểm cần được quy định rõ ràng hơn để khơi thông thị trường mua bán nợ và bảo đảm an toàn tín dụng.

4. Nhóm vấn đề thứ tư: Sự thiếu đồng bộ, mâu thuẫn và chồng chéo của hệ thống pháp luật

Đây là nhóm vấn đề có tính bao trùm, làm gia tăng chi phí tuân thủ trên diện rộng và là nguyên nhân sâu xa của nhiều vướng mắc cụ thể nêu trên.

4.1. Mâu thuẫn về thời điểm đăng ký biến động

Khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 quy định phải đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động. Quy định này mâu thuẫn với quy định về thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính và bàn giao tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Cần bổ sung quy định rõ ràng đối với mua bán nhà ở, ngày có biến động là ngày bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và bên bán bàn giao nhà.

4.2. Mâu thuẫn về điều kiện cấp giấy chứng nhận khi chuyển nhượng

Điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 yêu cầu người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận trước khi chuyển nhượng, cho thuê. Trong khi đó, khoản 4 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023 quy định đối với nhà ở xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp thẳng cho người mua. Hai quy định này mâu thuẫn nhau, buộc chủ đầu tư phải thực hiện một thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chính mình mà tại nhiều dự án cũ không hề được thực hiện, gây ách tắc trong việc cấp giấy chứng nhận cho khách hàng.

4.3. Thay đổi thẩm quyền quản lý đất tại cảng hàng không

Điều 156 Luật Đất đai năm 2013 giao thẩm quyền cho Cảng vụ hàng không, trong khi Điều 208 Luật Đất đai năm 2024 chuyển thẩm quyền giao đất, cho thuê đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Sự thay đổi này khiến các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Cảng vụ hàng không không còn phù hợp, trong khi lại chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về trình tự, thủ tục chuyển giao quyền quản lý. Mỗi địa phương đang có cách hiểu khác nhau, gây ách tắc trong việc xác định trách nhiệm quản lý và sử dụng đất, tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp.

4.4. Chồng chéo quy hoạch và thiếu minh bạch dữ liệu

Nhiều tập đoàn phản ánh tình trạng thiếu thống nhất giữa quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch rừng và quy hoạch phát triển ngành, dẫn đến phải thẩm định trùng lặp ở nhiều cấp và nhiều cơ quan. Bên cạnh đó, dữ liệu đất đai chưa được số hóa, công khai và đồng bộ giữa các cơ quan quản lý, buộc doanh nghiệp phải thực hiện nhiều bước xác minh và đối chiếu, làm kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư. Một biểu hiện cụ thể là yêu cầu tại điểm c khoản 2 Điều 122 về việc xác định người sử dụng đất không vi phạm trên phạm vi cả nước, khiến cơ quan quản lý phải gửi văn bản đi nhiều địa phương để xác minh, làm chậm quá trình giao đất.

4.5. Một số khoảng trống chính sách cần bổ sung

Thực tiễn còn cho thấy nhiều quan hệ mới chưa được điều chỉnh đầy đủ. Pháp luật chưa quy định rõ loại đất để xây dựng trạm sạc điện, gây khó khăn cho phát triển hạ tầng giao thông xanh. Chương Chế độ sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024 chưa quy định cụ thể về quỹ đất nhà ở xã hội, dẫn đến chưa đồng bộ với Điều 83 Luật Nhà ở. Cơ chế sử dụng đất đa mục đích tuy đã được ghi nhận nhưng còn thiếu hướng dẫn về điều kiện, phạm vi và quy mô, khiến các mô hình du lịch canh nông trên đất nông nghiệp gặp khó khi lập và phê duyệt phương án. Ngoài ra còn là các vướng mắc về gia hạn tiến độ khi việc giải phóng mặt bằng chậm trễ do nguyên nhân khách quan từ phía cơ quan nhà nước, và việc thiếu khung pháp lý đặc thù để xử lý các vấn đề lịch sử tại các dự án cũ.

5. Kiến nghị định hướng hoàn thiện

Trên cơ sở phân tích nêu trên, cộng đồng doanh nghiệp trân trọng đề xuất bốn nhóm kiến nghị tương ứng, được trình bày theo thứ tự ưu tiên.

5.1. Về chủ thể sử dụng đất

Đề nghị bổ sung vào Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định cho phép Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho liên danh nhà đầu tư trúng thầu, đồng thời ghi nhận trách nhiệm liên đới của các thành viên liên danh trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và triển khai dự án. Song song, đề nghị bổ sung tại khoản 3 Điều 116 nội dung theo hướng khẳng định rằng trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế đó được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này, không phân biệt hình thức lựa chọn nhà đầu tư. Cách thiết kế này bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu, đồng thời loại bỏ yêu cầu bắt buộc phải thành lập pháp nhân mới trong mọi trường hợp, qua đó rút ngắn thời gian và giảm chi phí tuân thủ.

5.2. Về nghĩa vụ tài chính đất đai

Đề nghị bỏ điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, hoặc tối thiểu sửa đổi theo hướng không áp dụng khoản tiền bổ sung 3,6% khi nguyên nhân chậm xác định giá đất thuộc về cơ quan nhà nước, và tuyệt đối không áp đặt khoản thu này lên nhà đầu tư thứ cấp. Đề nghị bổ sung hệ số điều chỉnh trong bảng giá đất đối với các dự án đa chức năng, quy mô lớn để phản ánh đúng bản chất thị trường, đồng thời cho phép doanh nghiệp tạm nộp theo chứng thư thẩm định để dự án không bị đình trệ trong khi chờ giá đất chính thức.

5.3. Về quyền tài sản và xử lý tài sản bảo đảm

Đề nghị khôi phục và quy định rõ trong Luật Đất đai năm 2024 thời điểm có hiệu lực của việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất, xác định kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Đề nghị bổ sung hướng dẫn cho phép tài sản đã đủ điều kiện xử lý theo bản án được tiếp tục kê biên, bán đấu giá mà không bắt buộc phải gia hạn quyền sử dụng đất trước. Đồng thời, đề nghị ban hành hướng dẫn thống nhất về cách xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất, bổ sung quyền thế chấp quyền thuê đất trả tiền hàng năm, và nghiên cứu mở rộng quyền cho nhà đầu tư nước ngoài trong phạm vi xử lý nợ xấu.

5.4. Về tính đồng bộ của hệ thống pháp luật

Đề nghị rà soát và sửa đổi các quy định mâu thuẫn về thời điểm đăng ký biến động và điều kiện cấp giấy chứng nhận cho phù hợp với Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Đề nghị ban hành hướng dẫn thống nhất toàn quốc về trình tự, thủ tục chuyển giao quyền quản lý đất tại cảng hàng không. Đề nghị thiết lập cơ chế đối chiếu một lần giữa các loại quy hoạch dựa trên quy hoạch chung đã phê duyệt, và đẩy mạnh số hóa, công khai minh bạch dữ liệu đất đai trên hệ thống Dịch vụ công Quốc gia. Bên cạnh đó, cần khẩn trương bổ sung các quy định còn thiếu về đất xây dựng trạm sạc điện, quỹ đất nhà ở xã hội, cơ chế sử dụng đất đa mục đích, cơ chế tự động gia hạn tiến độ khi chậm bàn giao mặt bằng do lỗi khách quan, và khung pháp lý đặc thù để xử lý các vấn đề lịch sử của dự án cũ.

Những vướng mắc được trình bày trong tham luận này tuy biểu hiện ở nhiều điều khoản và lĩnh vực khác nhau, nhưng đều có chung hai nguyên nhân gốc rễ, đó là sự thiếu đồng bộ giữa các đạo luật và sự chậm trễ trong khâu tổ chức thực hiện. Mỗi dự án bị treo là một phần nguồn lực đất đai và vốn đầu tư bị giam giữ, và cũng là một nguồn thu ngân sách bị chậm lại.

Cộng đồng doanh nghiệp đánh giá cao tinh thần cầu thị của Quốc hội và Chính phủ trong việc đặt vấn đề sửa đổi Luật Đất đai nhằm giải phóng nguồn lực cho phát triển. Chúng tôi tin tưởng rằng nếu việc sửa đổi lần này được tiếp cận theo hướng lấy sự thông suốt của thực tiễn làm thước đo của thể chế, lấy việc giảm chi phí tuân thủ và rủi ro pháp lý làm mục tiêu cụ thể, thì hệ thống pháp luật đất đai sẽ thực sự trở thành đòn bẩy giải phóng các nguồn lực đang bị

giam giữ, củng cố niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước, và góp phần vững chắc vào mục tiêu đưa đất nước trở thành nước phát triển có thu nhập cao trong kỷ nguyên mới./.

