



UEH
UNIVERSITY

College of Economics,
Law and Government
SCHOOL OF LAW

VIAC
Vietnam International Arbitration Centre

HỘI THẢO

HÀNH LANG PHÁP LÝ CHO DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHỮNG LƯU Ý CHO NHÀ ĐẦU TƯ



08:30 – 11:30



Ngày 18/12/2021

Offline

Phòng hội nghị, Trường Đại học Kinh tế TP.HCM, số 279
Nguyễn Tri Phương, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Online trực tuyến



bit.ly/3G3v0Yj





LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Trình bày:

BÀ VŨ THỊ QUỲNH LÊ

Phó cục trưởng Cục Quản lý Đấu thầu

– Bộ Kế hoạch Đầu tư





Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: (i) dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa

I. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

- Nghị định 25/2020/NĐ-CP***
 - Nghị định 31/2021/NĐ-CP***
 - Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT***
-

I. Về phạm vi điều chỉnh

**Nghị định
25/2020/NĐ-CP**

- Dự án PPP
- 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**
- Dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của **pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa** (*cá cược bóng đá, chợ, cung cấp nước sạch*).

**Nghị định
31/2021/NĐ-CP hướng
dẫn Luật Đầu tư (sửa
25/2020/NĐ-CP)**

- 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*
- Dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa

(i) Dự án PPP: NĐ 35/2021/NĐ-CP

(ii) Dự án đất, PLCN, PLXHH: NĐ 25/2020/NĐ-CP & NĐ 31/2021/NĐ-CP

(iii) Xác định dự án đất: thống nhất với phân loại công trình theo quy định mới của Luật Xây dựng 2020, NĐ 06/2021/NĐ-CP, NĐ 15/2021/NĐ-CP

Xác định dự án đất (Điều 6 Thông tư 09)

- **Khu đô thị:** khoản 1 Mục VII Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP (về quản lý dự án ĐTXD)
- **Nhà ở thương mại:** khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13
- **Công trình trụ sở, văn phòng làm việc** gồm các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú: Điểm h khoản 2 Mục I Phụ lục I Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng);
- **Công trình thương mại** gồm trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát: Điểm e khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;
- **Công trình dịch vụ** gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác: điểm g khoản 2 Mục I Phụ lục I Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

2. Quy trình chấp thuận CTĐT-ĐT- chấp thuận NĐT

Xác định hình thức LCNĐT theo nguyên tắc:

- (i) Đấu giá: đáp ứng điều kiện theo PLĐĐ
- (ii) Đấu thầu: ngoài dự án phải tổ chức đấu giá, thuộc trường hợp đấu thầu theo PLĐT
- (iii) Chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT

Lưu ý:

- (i) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận CTĐT: trước khi đấu giá, đấu thầu phải thực hiện chấp thuận CTĐT. Trình tự, thủ tục theo PLĐT.



2. Quy trình chấp thuận CTĐT-ĐT- chấp thuận NĐT

- * Trường hợp đấu thầu chỉ có 1 NĐT đáp ứng:*
 - Thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật đầu tư
 - Lưu ý thủ tục: Đối với dự án thuộc thẩm quyền TTCP, MPI có ý kiến đối với NĐT được lựa chọn. Trường hợp cơ quan Bộ tổ chức đấu thầu thì cơ quan này chấp thuận NĐT.

3. Điều kiện xác định dự án đất

Nghị định 25

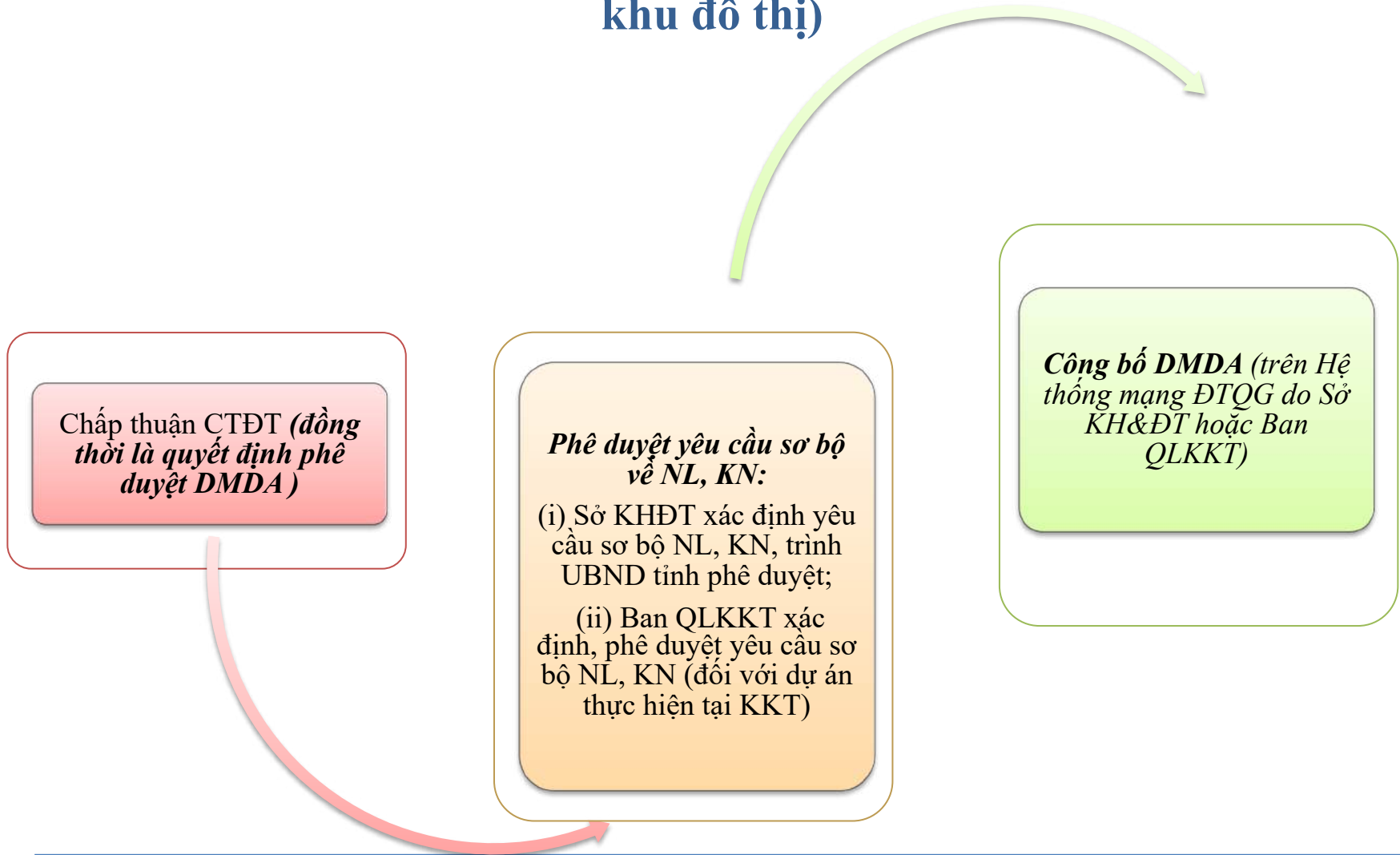
- (i) Thuộc DMDA cần thu hồi đất được duyệt hoặc thuộc khu đất do NN đang QL, SD; chương trình phát triển đô thị (nếu có).
- (ii) Phù hợp với KH phát triển KT-XH, KHPT ngành, lĩnh vực; QHXD có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc QHPK đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.
- (iii) Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ

Nghị định 31/2021 hướng dẫn Luật Đầu tư

- (i) *Thuộc lĩnh vực dự án ĐTCSD đất và không sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng công trình. Trường hợp có nhiều công năng, xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính.*
- (ii) Thuộc DMDA cần thu hồi đất được duyệt, thuộc khu đất do NN đang QL, SD *mà sẽ được UBND cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý KKT giao đất, cho thuê đất.*
- (iii) Thuộc chương trình, KH phát triển nhà ở; CTPT đô thị (nếu có).
- (iv) Phù hợp với KHPT KT-XH, QHXD có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc QHPK đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000
- (v) Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ
- (vi) *Không thuộc trường hợp tại điểm b khoản 4 Điều 22 và Điều 26 của Luật Đầu thầu*

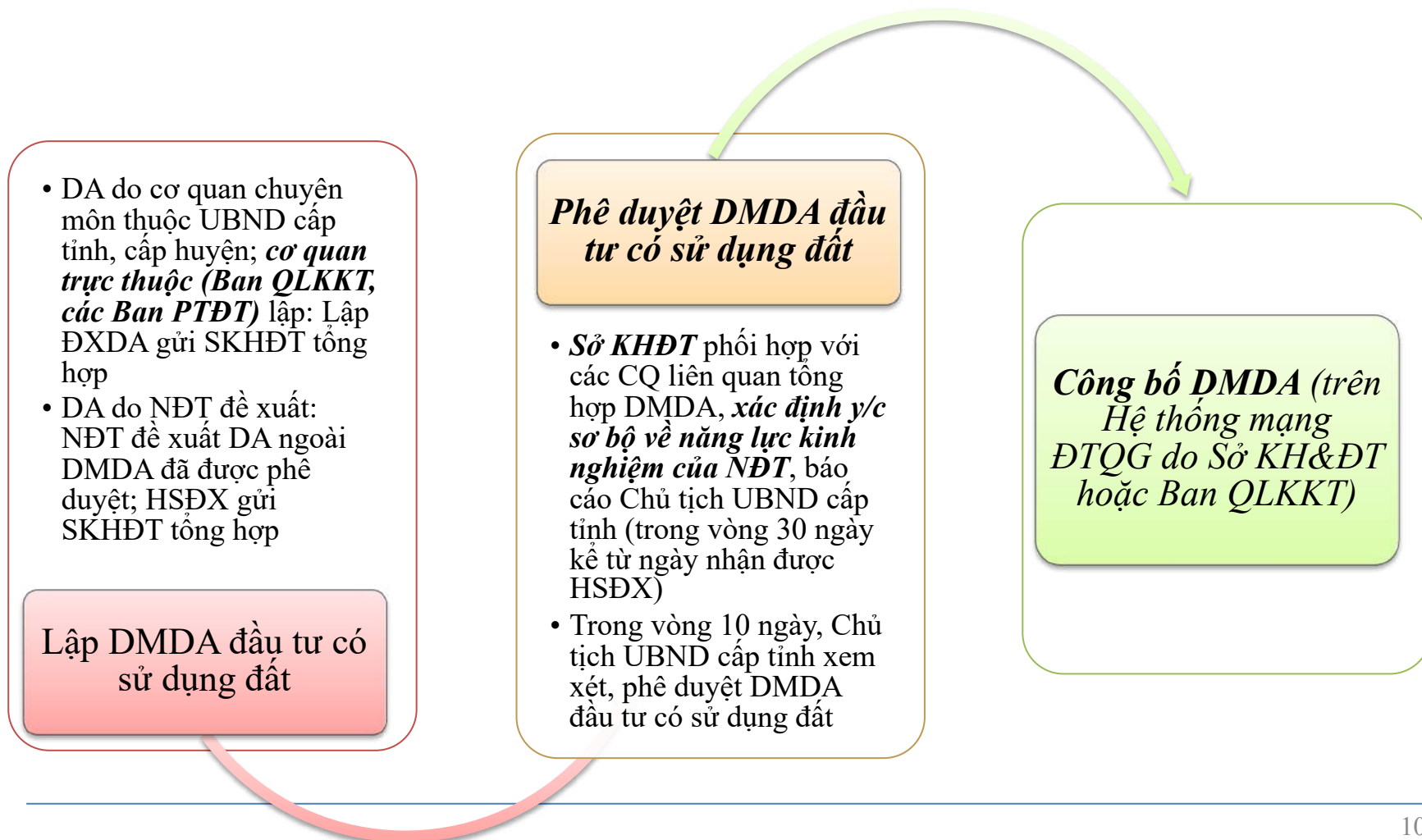
4.1. Trình tự lập, phê duyệt DMDA đầu tư có sử dụng đất

*** Đối với dự án thuộc diện chấp thuận CTĐT (nhà ở thương mại, khu đô thị)**



4.2. Trình tự lập, phê duyệt DMDA đầu tư có sử dụng đất

- Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận CTĐT (công trình thương mại, dịch vụ)



4.3. Tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ về NLTC

** Vốn chủ sở hữu tối thiểu*

- + Tối thiểu 20% TMĐT : dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta;
- + Không thấp hơn 15% TMĐT: dự án có quy mô từ 20 héc ta trở lên.

** Trường hợp liên danh:*

- + Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh **bằng tổng** vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh.
- + Từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu **tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu** theo thỏa thuận liên danh.
- + Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%
- + Từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

4.3. Tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ về NLTC

Các xác định vốn chủ sở hữu

- Theo báo cáo tài chính năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán (nếu có).
- NĐT mới thành lập trong năm: Theo báo cáo tài chính trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu đã được kiểm toán.
- Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án PPP.
- Tại cùng một thời điểm, NĐT tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ
- Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, NĐT có trách nhiệm gửi CQNNCTQ, phương án đảm bảo huy động đủ vốn chủ sở hữu và các tài liệu chứng minh đảm bảo đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng dự án.

4.4. TCĐGSB về kinh nghiệm thực hiện DA tương tự

Là tổng số lượng các dự án NĐT, thành viên liên danh hoặc đối tác đã tham gia **(không theo tỷ lệ góp vốn CSH)**

- Loại 1: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò NĐT **góp vốn CSH**, đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **05- 07 năm** trước thời điểm đóng thầu, có TMĐT tối thiểu 50-70% dự án đang xét, NĐT đã góp vốn CSH tối thiểu 50-70% vốn CSH dự án đang xét
- Loại 2: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò NT chính xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03- 05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 30-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.
- Loại 3: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **đối tác** thực hiện với vai trò NT chính xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03- 05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 50-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.

4.4. TCĐGSB về kinh nghiệm thực hiện DA tương tự

Lưu ý:

(i) Không sử dụng PP chấm điểm

(ii) đối với DA có quy mô đầu tư lớn, không có NĐT có kinh nghiệm thực hiện DA tương tự

- Có thể điều chỉnh yêu cầu thấp hơn


- Yêu cầu giá trị BĐTHHĐ: 3% tổng mức đầu tư của dự án

(iii) Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: Dự án, gói thầu đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.

Đăng tải DMDA trên Hệ thống

Outlook Web App x Cổng thông tin đấu thầu x bảng giá đất của Bắc Ninh - Goc x Quyết định 30/2019/QĐ-UBND B x +

← → ↻ Not secure | muasamcong.mpi.gov.vn/dau-tu-chi-tiet?id=20201078949-00&option%5Bbid_no%5D=20201078949-00&option%5Btype_jsp%5D=LP%2FDanhMucDuAnSuDungDa... ☆ T



BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
HỆ THỐNG MẠNG ĐẤU THẦU QUỐC GIA

20:24:12 Thứ sáu, 30/10/2020

[Đăng ký](#) [Đăng nhập](#)

| [TRANG CHỦ](#) | [GIỚI THIỆU](#) | [TIN TỨC](#) | [THÔNG TIN ĐẤU THẦU](#) | [CƠ SỞ DỮ LIỆU](#) | [CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ](#) | [HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG](#) |

BỘ LỌC TÌM KIẾM

Loại thông tin:
Công bố danh mục dự án

Số CBDMDA:
20201078949-00

Đơn vị CBDMD dự án:

Chủ đầu tư:

Tìm kiếm theo:
Ngày đăng tải

Từ ngày: 23/10/2020 Đến ngày: 30/10/2020

TÌM KIẾM

CÔNG BỐ DANH MỤC DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

| | |
|--|--|
| Số CBDMDA | 20201078949-00 |
| Loại thông báo | Dự án thực |
| Trạng thái thông báo | Đăng tải lần đầu |
| Đơn vị công bố danh mục dự án | Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương |
| Tên dự án | Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc. |
| Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) | 230.833.723.000 VND |
| Tên và địa điểm quỹ đất, khu đất | Thuộc xã Đồng Quang và xã Đức Xương, huyện Gia Lộc. Ranh giới khu đất cụ thể như sau: + Phía Bắc giáp đường điện 110kV và đất canh tác của xã Đồng Quang, Đức Xương; + Phía Nam giáp đất canh tác thôn An Vệ, xã Đức Xương; + Phía Tây giáp dân cư hiện có và Quốc lộ 38B; + Phía Đông giáp dân cư thôn An Vệ, xã Đức Xương. |
| Hiện trạng đất | Chưa giải phóng mặt bằng |
| Thời gian thực hiện dự án | |
| File đính kèm (Quyết định phê duyệt danh mục dự án) | |

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Type here to search

8:23 PM
10/30/2020

5. Làm rõ, sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm NĐT

SỬA ĐỔI

NĐT đề nghị
làm rõ

- Bằng văn bản hoặc qua HTĐTQG
- Tối thiểu 05 ngày làm việc trước hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Sở KHĐT/
Ban QLKKT

- Làm rõ và đăng tải trên HTĐTQG (mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên NĐT đề nghị làm rõ)
- Tối thiểu 02 ngày làm việc trước hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

LÀM RÕ

Trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Sở KHĐT/ Ban QLKKT:

- Đăng tải trên HTĐTQG
- Tối thiểu 10 ngày trước hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án
- Nếu không đủ thời gian thì thông báo gia hạn trên HTĐTQG

6. Nộp, sửa đổi, thay thế, rút, làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Nộp hồ sơ

NĐT nộp trên Hệ thống mạng ĐTQG

Sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ (PL6-TT 09)

- trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia
- trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án
- **Không được rút sau khi hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án**

Làm rõ hồ sơ (PL6-TT 09)

- NĐT có trách nhiệm làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu của Sở KHĐT/Ban QLKK; hoặc
- NĐT **tự làm rõ, bổ sung tài liệu** chứng minh tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm khi phát hiện hồ sơ thiếu nhưng chưa nộp
- Yêu cầu làm rõ, văn bản làm rõ thực hiện trên Hệ thống mạng ĐTQG

7. Đánh giá năng lực, kinh nghiệm NĐT

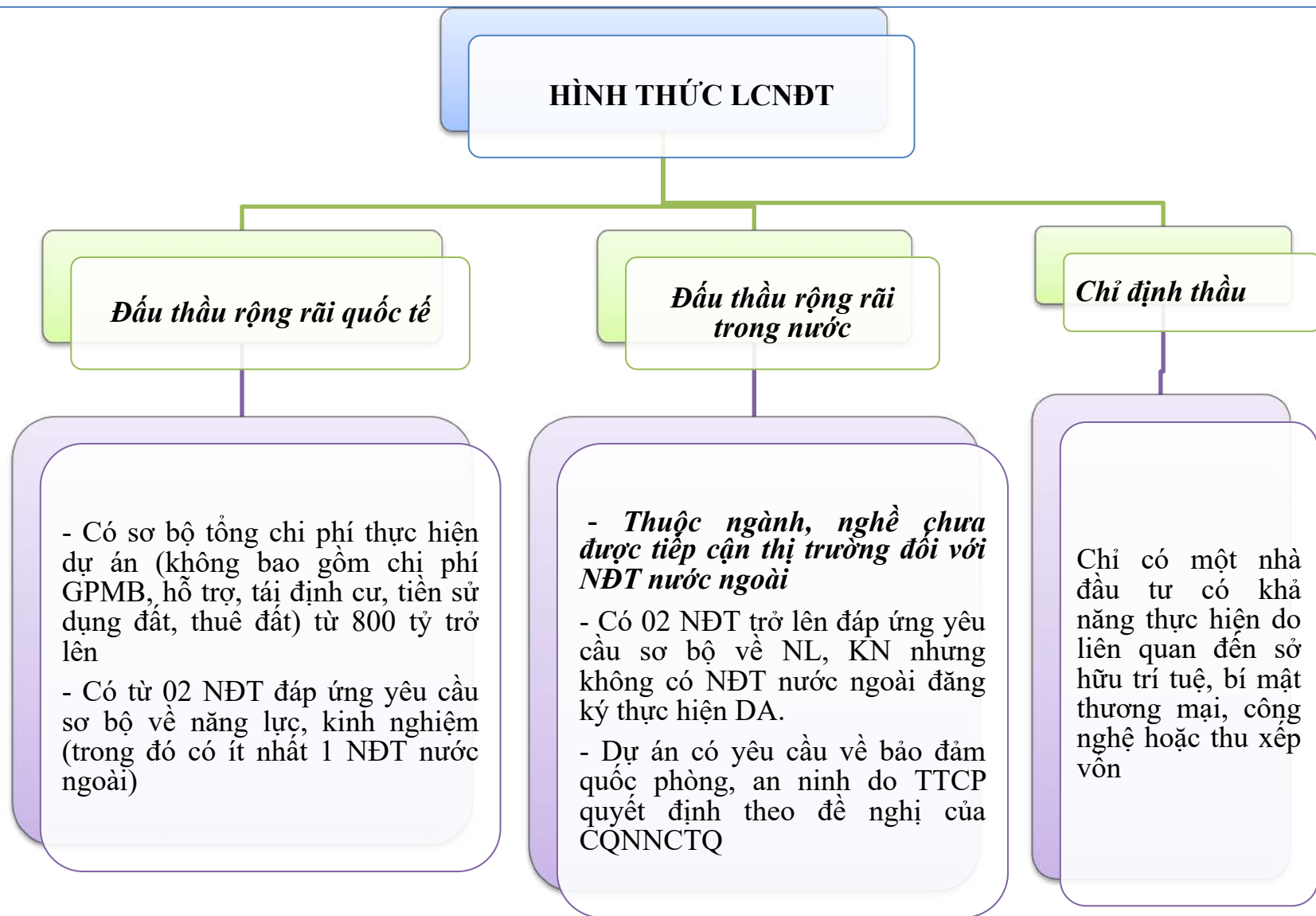
Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các NĐT nộp hồ sơ

- Sở KHĐT/**Ban QLKKT** tổ chức đánh giá
- Căn cứ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, hồ sơ đăng ký, tài liệu làm rõ (nếu có).

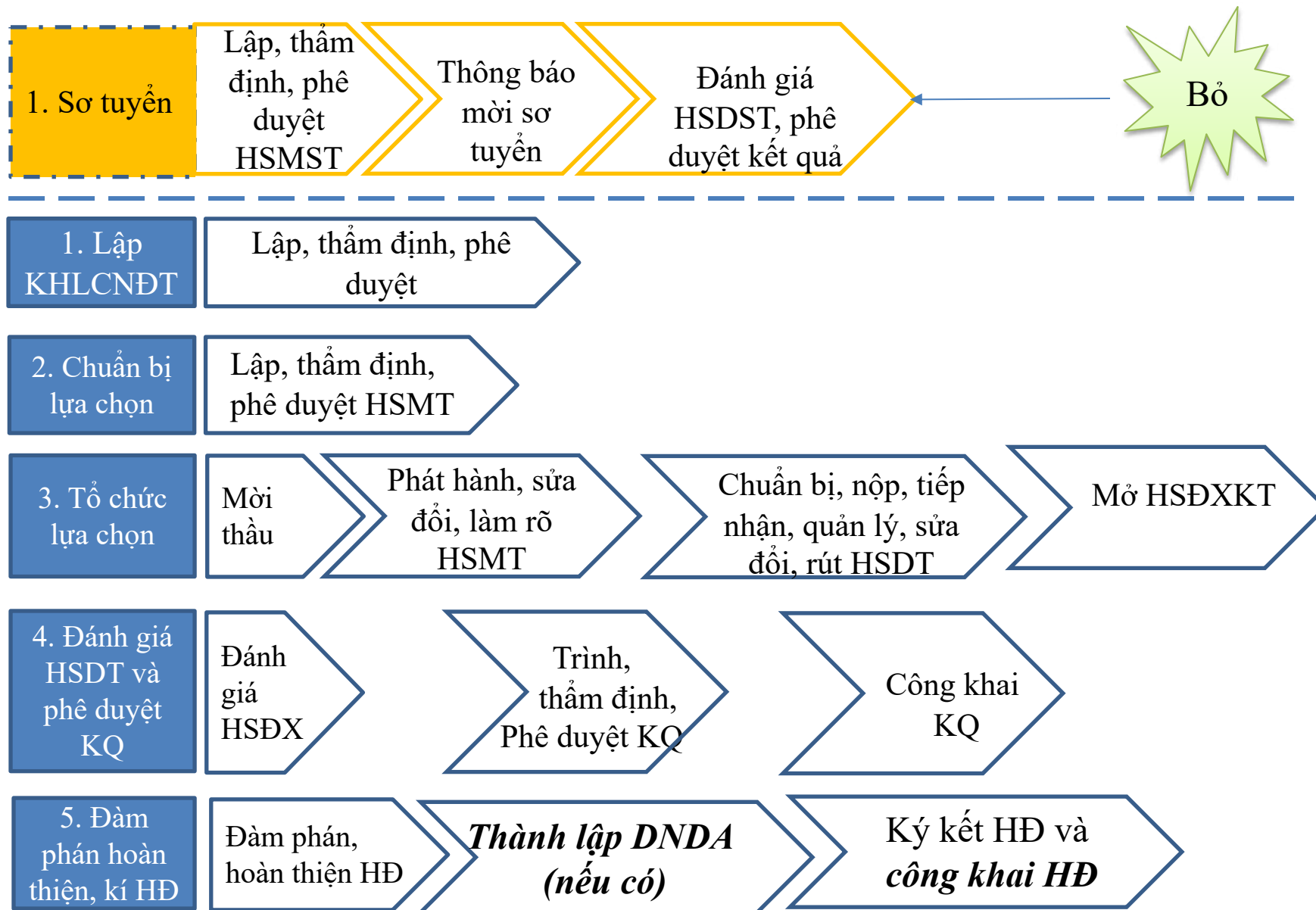
Phân định Đầu thầu – Chấp thuận NĐT

- **TH 1: Có 02 NĐT** trở lên đáp ứng yêu cầu
→ Áp dụng hình thức ĐTRR theo quy định.
Quyết định phê duyệt KQLCNĐT là quyết định chấp thuận NĐT (Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc Trưởng ban QLKKT)
- **TH 2: Có 01 NĐT** đáp ứng
→ thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật đầu tư; hoặc
→ Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác tham gia

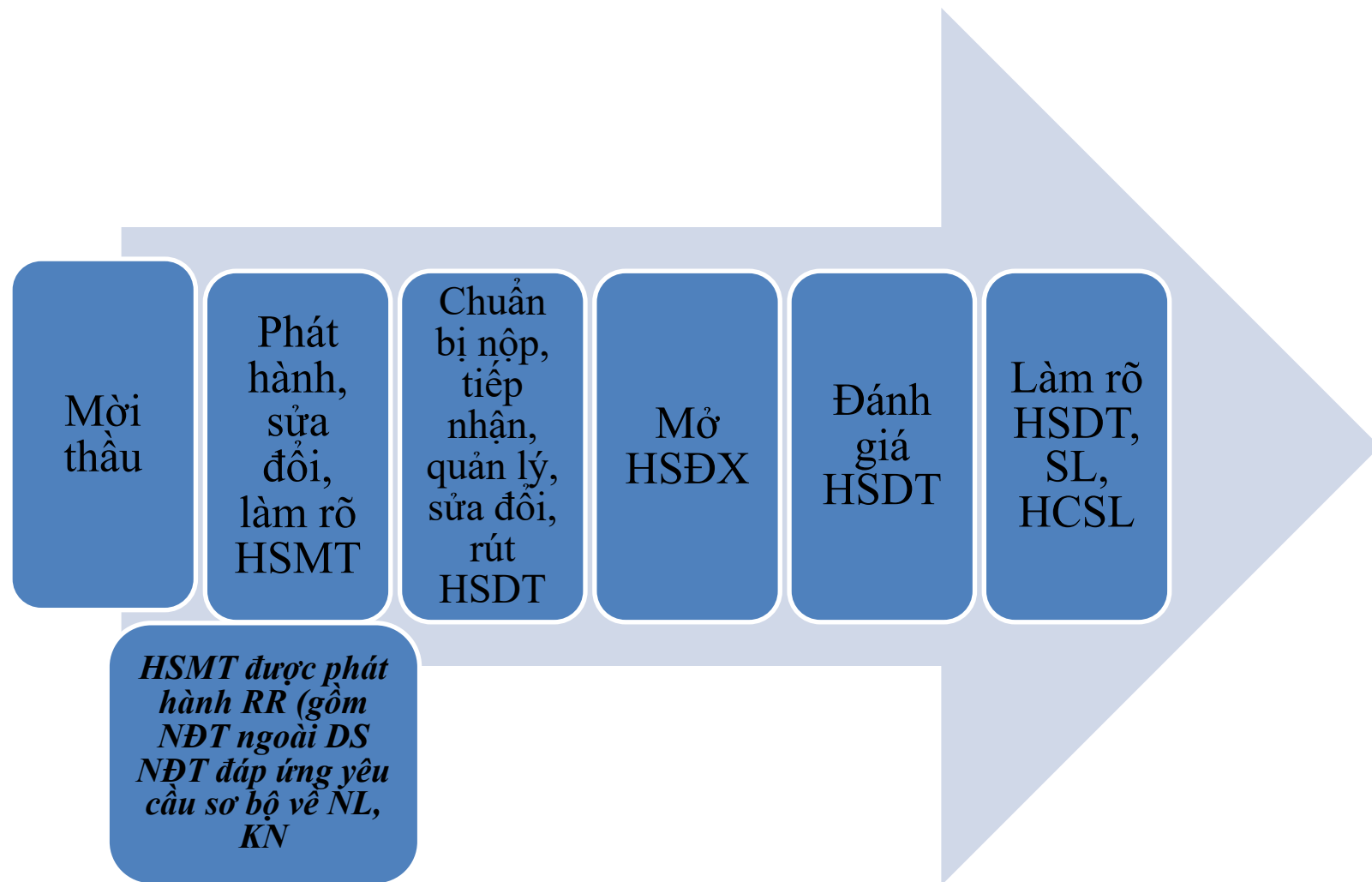
8. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư DA có sử dụng đất (Đ.10)



9. Quy trình đấu thầu rộng rãi dự án đầu tư có sử dụng đất



9. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư



10.1 TCĐG về năng lực tài chính

* *Vốn chủ sở hữu tối thiểu*

- + Tối thiểu 20% TMĐT : dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta;
- + Không thấp hơn 15% TMĐT: dự án có quy mô từ 20 héc ta trở lên.

* *Trường hợp liên danh:*

- + Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh **bằng tổng** vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh.
- + Từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu **tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu** theo thỏa thuận liên danh.
- + Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%
- + Từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

* *Tổng giá trị vốn CHS và vốn vay NĐT thu xếp*

Lưu ý: (i) có thể bổ sung chỉ tiêu về: Giá trị tài sản ròng, doanh thu, lợi nhuận...; (ii) Có thể yêu cầu cho NĐT mới thành lập trong năm (tương tự như bước đánh giá yêu cầu sơ bộ NLKN)

10.2. TCDG về kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự

Là tổng số lượng các dự án NĐT, thành viên liên danh hoặc đối tác đã tham gia (**không theo tỷ lệ góp vốn CSH**)

- Loại 1: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò NĐT **góp vốn CSH**, đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **05- 07 năm** trước thời điểm đóng thầu, có TMĐT tối thiểu 50-70% dự án đang xét, NĐT đã góp vốn CSH tối thiểu 50-70% vốn CSH dự án đang xét
- Loại 2: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò **NT chính** xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03-05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 30-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.
- Loại 3: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **đối tác** thực hiện với vai trò NT chính xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03-05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 50-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.

11. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu

Nguyên tắc xét duyet trúng thầu

Nguyên tắc:

- Đề xuất tổng chi phí thực hiện dự án (M_1) không thấp hơn m_1 ($M_1 \geq m_1$);
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) không thấp hơn m_2 ($M_2 \geq m_2$)
- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M_3) cao nhất được xếp thứ nhất ($M_3 \geq m_3$) và được xem xét đề nghị trúng thầu.

- M_1 : Tổng chi phí thực hiện dự án (không gồm giá trị bồi thường, GPMB, tiền sử dụng đất, tiền thuế) do NĐT đề xuất; M_2 : Giá trị bồi thường, GPMB được NĐT đề xuất; M_3 : Giá trị nộp NSNN do NĐT đề xuất
- m_1 : Tổng chi phí thực hiện dự án do BMT xác định; m_2 : Giá trị bồi thường, GPMB do BMT xác định; m_3 là giá sàn nộp ngân sách nhà nước

12. Xác định giá sàn nộp NSNN

**Vướng mắc tại
Nghị định
30/2015/NĐ-CP
(thêm hàng tóm
tắt về nguyên
tắc xét duyệt
trúng thầu ở
Điều 59)**

- Chưa quy định được cơ chế riêng xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà căn cứ theo pháp luật về đất đai.
- Không có công thức tính m_3 . Việc tính m_3 căn cứ lợi thế thương mại của khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong tương lai hoặc thống kê giá trị của các khu đất có vị trí, tính chất tương đồng với khu đất thực hiện dự án.

**Nghị định số
25/2020/NĐ-CP
(Công thức tính
 m_3)**

$$m_3 = S * \Delta G * k$$

S: diện tích phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu đất, quỹ đất dự kiến giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án

ΔG : Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án

K: hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án và các yếu tố cần thiết khác

12.1. Căn cứ xác định giá trị m_3

(i) Diện tích đất có thu
TSDĐ, TTĐ;

(ii) Tiền sử dụng đất, tiền
thuê đất dự kiến;

(iii) Thông tin của các khu
đất, quỹ đất đã đấu giá
thành công tại địa phương,
gồm: Mục đích sử dụng,
diện tích, địa điểm, giá
khởi điểm, giá trúng đấu
giá, thời điểm phê duyệt
kết quả đấu giá;

(iv) Bảng giá đất của địa
phương.

12.2. Nội dung, vai trò, trách nhiệm xác định giá trị m_3

Nội dung xác định m_3

- Xác định, phân loại phần diện tích đất có thu TSDĐ, TTĐ
- Xác định các khu đất, quỹ đất tham chiếu
- Tính giá trị m_3

Vai trò, trách nhiệm xác định giá trị m_3

Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, người có thẩm quyền xác định vai trò, trách nhiệm của bên mời thầu, cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các cơ quan có liên quan trong xác định giá trị m_3 .

- *Bên mời thầu chịu trách nhiệm lập phương án xây dựng giá trị m_3*
- *Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện thẩm định giá trị m_3 , gửi cơ quan quản lý về kế hoạch và đầu tư*
- *Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về kế hoạch và đầu tư tổng hợp ý kiến thẩm định về giá trị m_3 trong quá trình thẩm định nội dung HSMT, HSYC, báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định*

12.3. Khu đất tham chiếu tính m_3

Khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

- Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục VIII Thông tư 09.
- Có kết quả đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang xét.
- Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại khoản 2 Mục 3 Phụ lục VIII Thông tư 09.

Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai, người có thẩm quyền xem xét, quyết định việc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với mức tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu hoặc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác. Việc xác định tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

12.4. Giá trị m_3

$$m_3 = \sum_{i=1}^n S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

- S_i là diện tích các phần đất: đất ở, TM-DV, phi NN không nhằm mục đích kinh doanh, khác;
 - ΔG_i là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét;
- $\Delta G_i = \text{Tổng GT tăng sau trúng đấu giá } S_i / \text{Tổng DT tất cả các khu đất TC } S_i$
- k_i là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất TC S_i

12.5. Xác định k_i

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

- P_i là TSDĐ, TTĐ tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất S_i
 - P_{TCi} là TSDĐ, TTĐ tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất TC S_i (xác định theo giá khởi điểm đấu giá).
- $P_{TCi} = \frac{\text{Tổng giá trị giá khởi điểm đấu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$

Thành lập DNDA

Giao đất, cho thuê đất cho NĐT, DNDA

1. Thành lập Doanh nghiệp dự án (Đ.57)

- Sau khi có quyết định phê duyệt KQLCNĐT, NĐT quyết định thành lập DNDA để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án.
- Việc tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể doanh nghiệp dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư và hợp đồng dự án

2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất

***Quy định mới tại
khoản 2 Điều 60
NĐ 25/2020/NĐ-CP,
Điều 108 NĐ
31/2021/NĐ-CP***

- Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc ***doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án*** áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).
- Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư, ***doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án*** phải nộp tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai

2. Về việc kế thừa, quyền và nghĩa vụ của NĐT

- ***K4 Điều 6 TT 09:*** DNDA được kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án mà NĐT trúng thầu đã cam kết tại HSDT và phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có).

Trách nhiệm của các bên

Trách nhiệm của các bên trong LCNĐT (Điều 77 NĐ 25)

**** Trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp tỉnh (người có thẩm quyền):***

- (i) Phê duyệt DMDA
- (ii) Phê duyệt KHLCNĐT, kết quả LCNĐT
- (iii) Phê duyệt hoặc ủy quyền người đứng đầu cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt: HSMT, HSYC, DS NĐT đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, DS xếp hạng NĐT

**** Trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện (bên mời thầu)***

- (i) Thực hiện công việc của bên mời thầu
- (ii) Thực hiện công việc theo ủy quyền của cấp trên

Trường hợp chuyển tiếp

- Nghị định 25/2020/NĐ-CP***
 - Nghị định 31/2021/NĐ-CP***
 - Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT***
-

1. Chuyển tiếp liên quan đến pháp luật đầu tư

1. Dự án đất Nộp hồ sơ theo Luật Đầu tư 2014 nhưng thuộc PVĐC của NĐ 30, 25

2. Dự án XHH, chuyên ngành nộp hồ sơ theo Luật Đầu tư 2014

3. ***Đã phê duyệt danh mục*** nhưng chưa đăng tải trên Hệ thống mạng

a) Thuộc diện chấp thuận CTĐT: thực hiện chấp thuận CTĐT theo Luật ĐT 2020 và Luật này

b) Không thuộc diện chấp thuận CTĐT: thực hiện theo pháp luật đấu thầu

4. ***Danh mục đã đăng tải trên mạng***: Tiếp tục đánh giá

a) Có 1 NĐT: (i) Thuộc diện chấp thuận CTĐT: thực hiện thủ tục tương ứng chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT; (ii) không thuộc diện CTĐT: chấp thuận NĐT theo PLĐT.

b) Có 2 NĐT: (i) Thuộc diện tổ chức đấu thầu, không thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT. Trường hợp thuộc thẩm quyền TTCP thì chấp thuận CTĐT trước khi tổ chức đấu; (ii) không thuộc diện chấp thuận CTĐT, tổ chức đấu thầu.

1. Chuyển tiếp liên quan đến pháp luật đầu tư

5. Dự án đang làm theo NĐ 30 (phát hành HSMST theo NĐ 30, đang tổ chức đánh giá hoặc phát hành HSMST): Tiếp tục thực hiện theo NĐ 30, không phải thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT, chấp thuận NĐT.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã được chấp thuận CTĐT theo quy định của Luật Nhà ở trước ngày 01/01/2021, trong đó xác định đấu thầu thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT:

(i) Chưa phê duyệt DMDA thì thực hiện phê duyệt bổ sung yêu cầu sơ bộ về NL, KN trước khi công bố DMDA mà không phải phê duyệt DMDA;

(ii) Các trường hợp liên quan đến tổ chức LCNĐT thực hiện theo quy định tương ứng. Trường hợp có 1 NĐT đáp ứng: thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT.



2. Chuyển tiếp liên quan đến đấu thầu (NĐ)

1. Dự án đang tổ chức thực hiện theo NĐ 30 mà đến ngày 01/01/2022 chưa có kết quả lựa chọn NĐT thì tiếp tục đánh giá theo HSMT, HSYC đã phát hành

- Trường hợp 1 NĐT đáp ứng yêu cầu sơ tuyển: chỉ định thầu
- Trường hợp 2 NĐT trở lên đáp ứng yêu cầu sơ tuyển: ĐTRR
- Nội dung HSMT, HSYC: Theo NĐ 30, Thông tư 16

2. HSMST được phát hành trước ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành

- Tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 90 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.
- Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được xây dựng theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT và quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt HSMT, HSYC

3. Liên quan đến đấu thầu (TT 09)

- 1. HSMT, HSYC đã được phát hành theo quy định của NĐ25, TT06 mà đến ngày 01/01/2022 chưa có kết quả lựa chọn NĐT thì tiếp tục đánh giá theo HSMT, HSYC đã phát hành***
- 2. Hợp đồng dự án đã được ký kết tuân thủ quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2022 được tiếp tục thực hiện theo quy định của hợp đồng dự án. Trường hợp dự án được chấp thuận điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.***
- 3. Quy định về lựa chọn nhà thầu:*** Đối với hồ sơ phát hành trước ngày 01/01/2021, NĐT trúng thầu hoặc DNDA chịu trách nhiệm ban hành quy định về lựa chọn nhà thầu để áp dụng thống nhất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Đấu thầu.

**Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định
PLCN, PL XHH**

- Nghị định 25/2020/NĐ-CP*
 - Nghị định 31/2021/NĐ-CP*
 - Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT*
-

1. DA phải tổ chức đấu thầu theo PLCN, PL XHH

* **Xác định dự án phải tổ chức đấu thầu:** trừ trường hợp không phải đấu giá, không phải đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai (NĐ 148/2020/NĐ-CP)

* **Danh mục dự án : được phê duyệt (bao gồm yêu cầu sơ bộ về NL, KN),** đăng tải trên Hệ thống mạng ĐTQG

* **Kết quả đánh giá:**

- TH 1: Có 02 NĐT trở lên đáp ứng yêu cầu → *Áp dụng hình thức ĐTRR theo quy định. (phân cấp theo đặc thù từng ngành)*

- TH 2: Có 01 NĐT đáp ứng → *thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật đầu tư*

* **Điểm b khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) quy định:** các Bộ, ngành có trách nhiệm ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định về lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất dự án đầu tư thuộc phạm vi quản lý của mình

* **Lập, phê duyệt, công bố DMDA, tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá HSDT, HSDX:** do Bộ ban hành hoặc trình TTCP ban hành (khoản 3 Điều 16 NĐ 25)

Trong thời gian các Bộ chưa ban hành, nội dung hồ sơ đấu thầu được xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ tại Phụ lục VI và VII kèm theo TT09.

2. Chỉ thị số 30/CT-TTg ngày 23/11/2021 của TTCP

Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ cho các Bộ, cơ quan ngang bộ ban hành văn bản hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản **quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện các nội dung về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án thuộc lĩnh vực chuyên ngành, xã hội hóa** như sau:

- **Bộ Công Thương:** Các dự án năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời,...), thủy điện nhỏ; phát triển và quản lý chợ; lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Giao thông vận tải:** Các dự án xây dựng, kinh doanh công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại các cảng hàng không, sân bay, lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Xây dựng:** Các dự án cung cấp nước sạch đô thị và lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Tài chính:** Các dự án kinh doanh cá cược bóng đá quốc tế, đua chó, đua ngựa và lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:** Các dự án SX nước sạch nông thôn và lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý II/2022.
- **Bộ Kế hoạch và Đầu tư** ban hành Thông tư hướng dẫn về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf; HT Quý II/2022.

Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án ngoài phạm vi điều chỉnh

*(Nghị định 25/2020/NĐ-CP
Nghị định 31/2021/NĐ-CP
hướng dẫn Luật Đầu tư)*

Trình tự chấp thuận CTĐT, đấu thầu

(i) Thông báo bằng văn bản cho các nhà đầu tư về thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT và LCNĐT kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên.

Không xem xét và trả lại hồ sơ của các NĐT khác (nếu có) nộp sau thời hạn.

(ii) Thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT trên cơ sở đề xuất của NĐT đầu tiên. Trường hợp đề xuất của NĐT đầu tiên không đáp ứng các điều kiện thì thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT theo nguyên tắc xem xét lần lượt của từng nhà đầu tư tiếp theo.

(iii) Xem xét chấp thuận CTĐT và giao CQNNCTQ ***chọn áp dụng pháp luật về đấu thầu*** (điểm b k2 Điều 1 NĐ 25) để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong số những nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ

(iv) NĐT được lựa chọn thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư.



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

Thông tin chi tiết vui lòng liên hệ

Văn phòng PPP (Cục QLĐT, Bộ KH&ĐT)

Tel: 080 44681/0985.989.788

Fax: 080 44323

Email: PPPoffice@mpi.gov.vn

Website: www.mpi.gov.vn



QUYỀN TIẾP CẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Trình bày:

TS. DƯƠNG KIM THẾ NGUYỄN



NỘI DUNG

01

Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của nhà đầu tư là gì?

Các hình thức tiếp cận quyền sử dụng đất

02

03

Tiếp cận quyền sử dụng đất bằng cách nào?

Một số điểm lưu ý về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

04

CÁC PHƯƠNG THỨC TIẾP CẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Nhận quyền sử dụng
đất từ Nhà nước

- Giao đất
- cho thuê đất

nhận quyền sử dụng
đất từ chủ thể khác

- Nhận chuyển nhượng
- Nhận góp vốn



GIAO ĐẤT

Điều 55: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.



CHO THUÊ ĐẤT

- 1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
 - b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;
 - c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;



CHO THUÊ ĐẤT (TT)

- d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
- đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;
- e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;
- g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

HÌNH THỨC NHÀ NƯỚC TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÀ ĐẦU TƯ

GIAO ĐẤT

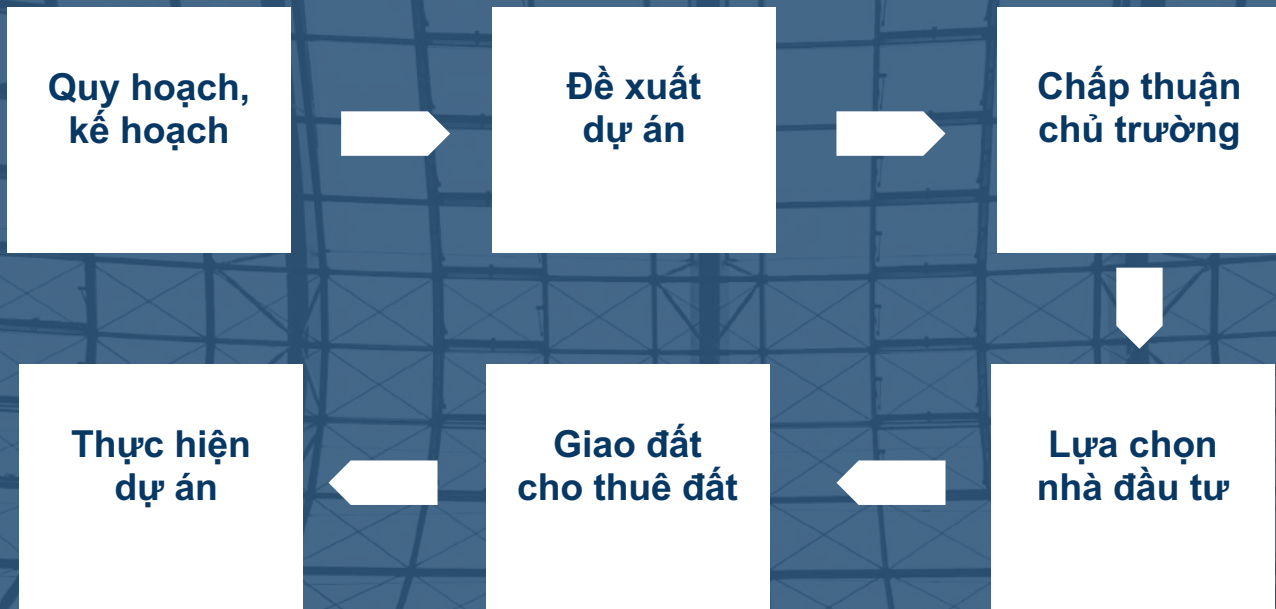
Có thu tiền (Đ55)

Không thu tiền (Đ.54)

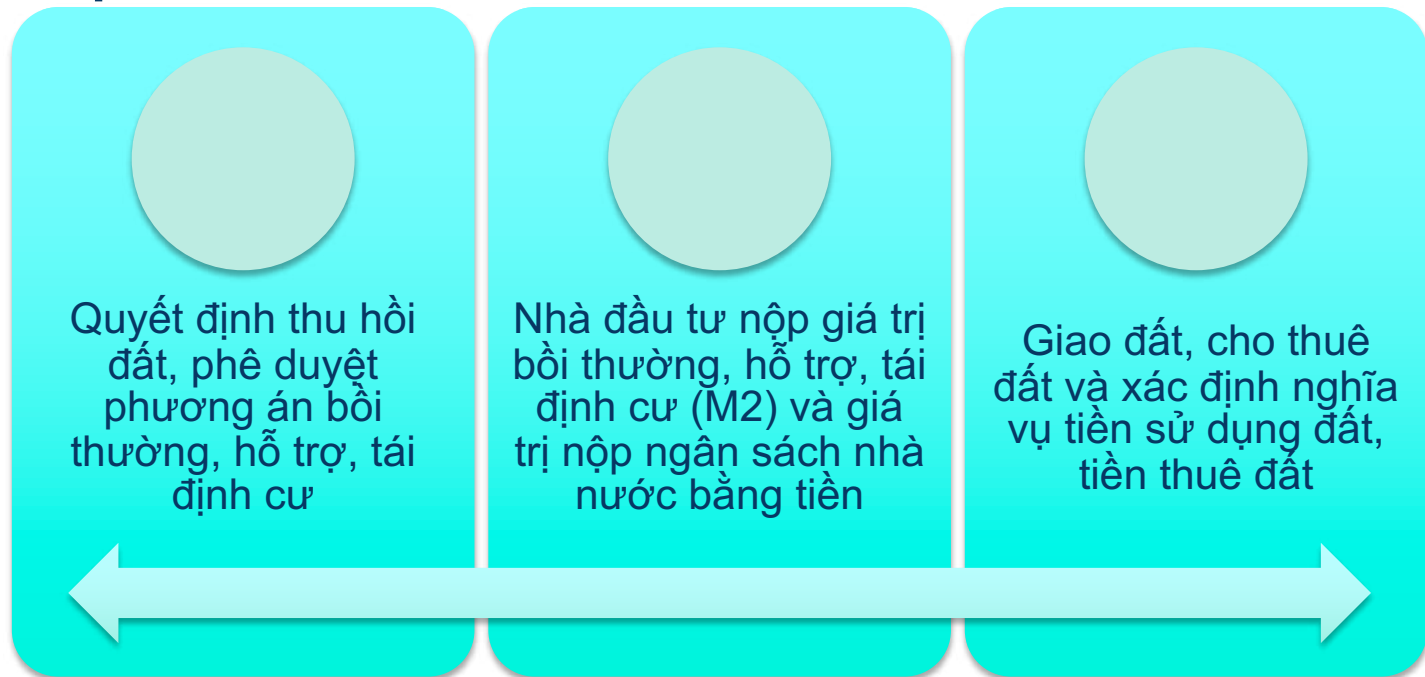
CHO THUÊ ĐẤT

Trả tiền một lần
trả tiền hằng năm

QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT (NGOÀI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC)



CÁC THỦ TỤC LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI SAU KHI CÓ QUYẾT ĐỊNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ/KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN DỰ ÁN





MỘT SỐ LƯU Ý

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định theo quy định tại Điều 114.3 Luật đất đai.

VẤN ĐỀ KHẤU TRỪ KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ỨNG TRƯỚC

- Trường hợp nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt, mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.
- Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng






CÂU HỎI ĐỂ SURVEY

1. Theo anh chị việc giao đất, cho thuê đất đối với các dự án lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu mà không thông qua đấu giá có hợp lý không?

- a. Hợp lý
- b. Không hợp lý

2. Theo anh chị quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng mà Nhà đầu tư ứng trước theo quy định hiện nay có hợp lý không?

- a. Hợp lý
 - b. Không hợp lý
- 



UEH
UNIVERSITY

College of Economics,
Law and Government
SCHOOL OF LAW

VIAC
TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

THANK YOU!

Ông DƯƠNG KIM THẾ NGUYỄN



TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT LƯU Ý CHO NHÀ ĐẦU TƯ

Trình bày:

LS. ĐÌNH ÁNH TUYẾT

Luật sư sáng lập- VPLS IDVN

Trọng tài viên VIAC

Hòa giải viên VMC



I. KHÁI QUÁT VỀ GIAO DỊCH LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

II. MỘT SỐ LOẠI TRANH CHẤP PHỔ BIẾN LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TẾ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

III. THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP CÓ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

IV. LƯU Ý CHO NHÀ ĐẦU TƯ ĐỂ PHÒNG NGỪA CÁC TRANH CHẤP PHÁT SINH TỪ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

I. KHÁI QUÁT VỀ GIAO DỊCH LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Giao dịch phải tuân thủ nhiều điều kiện, quy định và thủ tục phức tạp, về đầu tư, đất đai, bất động sản v.v.

2. Giá trị giao dịch lớn, thời gian thực hiện dài, có nhiều biến động về thị trường và quy định pháp luật, chính sách của Nhà nước

Luật KDBĐS 2014 và NĐ 76/2015/NĐ-CPL
CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH, XÂY DỰNG, ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG...

Vd. điều kiện và thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS (Điều 49 và 51 Luật KDBĐS 2014 và Điều 12-14 NĐ 76/2015).

Vd. quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng dự án BĐS (Điều 52 Luật KDBĐS 2014).

Luật Đầu tư 2020 và NĐ 31/2021/NĐ-CP

Vd. Thực hiện thủ tục điều chỉnh GCNĐKĐT/CTĐT khi chuyển nhượng dự án đầu tư (Điều 46.2.(a) và Điều 41 LĐT 2020 và Điều 48 LĐT 2020)

Vd. NĐTNN M&A tại TCKT có GCNQSDĐ tại vùng khu vực có ảnh hưởng đến ANQP phải: (i) xin ý kiến BCA và BQP về ANQP; (ii) thực hiện thủ tục đăng ký M&A (bất kể tỷ lệ sở hữu vốn góp là bao nhiêu) (Điều 26 LTĐ 2020, Điều 66 NĐ 31/2021/NĐ-CP).

Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành (Vd. Điều kiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 188 LDDĐ 2013 và Điều 2.34 NĐ 01/2017/NĐ-CP).

Bộ luật dân sự 2015 (Vd. về giao dịch dân sự có điều kiện (Điều 120 BLDS 2015).

II. MỘT SỐ LOẠI TRANH CHẤP PHỔ BIẾN LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Một số tranh chấp liên quan đến dự án có sử dụng đất phổ biến

Tranh chấp liên quan đến thuê BĐS

Tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng BĐS

Tranh chấp liên quan đến góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc BĐS

Tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng vốn trong các dự án có sử dụng đất

Tranh chấp liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (vd. Tiến độ thực hiện dự án, giải phóng mặt bằng, v.v.)

II. THỰC TẾ GIẢI QUYẾT MỘT SỐ LOẠI TRANH CHẤP PHỔ BIẾN PHÁT SINH TỪ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tranh chấp liên quan đến thuê bất động sản

- Covid time: tranh chấp về việc thanh toán tiền thuê, chấm dứt Hợp đồng thuê.
- Xác định sự kiện bất khả kháng (Điều 156.1 BLDS 2015); hay hoàn cảnh thay đổi cơ bản (Điều 420 BLDS 2015). Các yếu tố cần xem xét:
 - **SKBKK:** (i) xảy ra một cách khách quan; (ii) không thể lường trước được; và (iii) không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.
 - **Hoàn cảnh thay đổi cơ bản:** (i) xảy ra một cách khách quan; (ii) không thể lường trước được; (iii) hoàn cảnh thay đổi lớn đến mức nếu như các bên biết trước thì hợp đồng đã không được giao kết/được giao kết nhưng với nội dung hoàn toàn khác; (iv) việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên; và (v) đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà không thể ngăn chặn, giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đến lợi ích.
- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (vd. Chỉ thị 16, hạn chế bay thương mại) có phải là sự kiện bất khả kháng hay hoàn cảnh thay đổi cơ bản không?

1. Tranh chấp liên quan đến thuê bất động sản

- **Bản án 133/2021/DS-PT ngày 08/07/2021 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà của TAND tỉnh Cà Mau:**

Tòa án không chấp nhận lập luận của Bị đơn (bên thuê nhà) rằng “*dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng*”, Bị đơn không kinh doanh được nên mới chấm dứt hợp đồng thuê nhà” Vì Công ty của bị đơn vẫn hoạt động bình thường tại địa điểm mới, do đó, Tòa án yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn.

- **Bản án 01/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của TAND Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng:**

Tòa không chấp nhận yêu cầu đòi đền bù tiền thuê nhà của Nguyên đơn (bên cho thuê) vì cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về chỉ đạo chống dịch, yêu cầu về việc thực hiện cách ly 14 ngày dẫn đến hoạt động kinh doanh khách sạn của Bị đơn (bên thuê) bị ngưng trệ hoàn toàn, hoạt động kinh doanh không có hiệu quả, do đó, xác định Dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng.

II. THỰC TẾ GIẢI QUYẾT MỘT SỐ LOẠI TRANH CHẤP PHỔ BIẾN PHÁT SINH TỪ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

2. Tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng bất động sản

- Tranh chấp thường phát sinh liên quan đến điều kiện thực hiện hay có hiệu lực của giao dịch liên quan đến nguồn gốc đất, tài sản và điều kiện theo quy định pháp luật.
- Án lệ số 39/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 13/08/2020 với nội dung:

Tình huống án lệ: Người thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bên bán) cam kết sau khi mua hóa giá nhà của nhà nước sẽ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà cho bên mua. Bên bán đã nhận tiền và giao nhà cho bên mua nhưng sau đó Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà.

Phán quyết: Trường hợp này, phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà là giao dịch dân sự có điều kiện, nhưng phần lớn điều kiện không xảy ra, nên thỏa thuận không phát sinh hiệu lực, do đó, có căn cứ để tuyên giao dịch vô hiệu.

II. THỰC TẾ GIẢI QUYẾT MỘT SỐ LOẠI TRANH CHẤP PHỔ BIẾN PHÁT SINH TỪ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

3. Tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng vốn trong các dự án có sử dụng đất

- Tranh chấp thường phát sinh liên quan đến các bước, thời gian thực hiện giao dịch và các điều kiện khách quan, chủ quan (vd. chấp thuận, phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền)
- **Bản án 10/2018/KDTM-PT ngày 12/04/2018 của TAND Cấp cao tại TP. HCM về tranh chấp chuyển nhượng phần vốn góp và hợp đồng đặt cọc**

Công ty A thỏa thuận sẽ chuyển nhượng phần vốn góp là quyền thuê lại khu đất cho công ty Y, đồng thời thực hiện thủ tục tách Công ty A thành A và K, nhằm sáp nhập K vào Công ty Y. Tuy nhiên, Y cho rằng A không cung cấp đầy đủ thông tin về việc không thể thế chấp khu đất và không hoàn tất việc sáp nhập vào Y theo thỏa thuận, do đó, Y yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận giữa các bên là vô hiệu.

Tòa án cho rằng Y đã biết tình trạng khu đất khi ký Văn bản thỏa thuận với A. Ngoài ra, A cũng đã thực hiện đúng Văn bản thỏa thuận khi đã hoàn tất hồ sơ để sáp nhập vào Y vào ngày 15/11/2016, việc đến ngày 21/11/2016, K mới được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp không phải do chậm trễ của A mà thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước. Do đó, không có cơ sở để xem xét thỏa thuận giữa các bên là vô hiệu.

II. THỰC TẾ GIẢI QUYẾT MỘT SỐ LOẠI TRANH CHẤP PHỔ BIẾN PHÁT SINH TỪ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

4. Tranh chấp liên quan đến góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc bất động sản

- Tranh chấp phát sinh do bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất chưa đáp ứng điều kiện để góp vốn (ví dụ chưa được cấp GCNQSDĐ), không thực hiện nghĩa vụ góp vốn.
- Ví dụ: Công ty Việt Nam ký kết thỏa thuận với một đối tác nước ngoài thành lập công ty liên doanh để thực hiện dự án, Công ty Việt Nam sẽ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và đối tác góp vốn bằng tiền. Đối tác đã tạm ứng số tiền gần bằng giá trị góp vốn (tính vào tiền góp vốn khi thành lập Công ty liên doanh) để trả cho các khoản chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, v.v.. Hai bên phát sinh tranh chấp trong do phát sinh thêm chi phí lớn khi đền bù, giải phóng mặt bằng nên Bên VN không muốn góp vốn bằng đất để thành lập công ty liên doanh.

Trọng tài yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký kết (thành lập công ty liên doanh). Tuy nhiên, việc thi hành phán quyết rất khó khăn, Bên nước ngoài yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với quyền sử dụng đất của một số khu đất của dự án để tránh việc Bên Việt Nam cầm cố, thế chấp.

5. Tranh chấp trong việc thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Có thể phát sinh tranh chấp liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng, tiến độ bàn giao công trình, mặt bằng.

III. THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP CÓ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Thẩm quyền của Tòa án Việt Nam

Thẩm quyền riêng biệt của Tòa án Việt Nam

Tòa án Việt Nam: có thẩm quyền đối với những vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài mà liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam.

(Điều 470 BLDS 2015)

Thẩm quyền theo lãnh thổ

**Tòa án nơi có BĐS:
đối tượng tranh chấp là BĐS**

(Điều 39, 40 BLTTDS 2015, Điều 107 BLDS 2015)

III. THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP CÓ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp của các cơ quan khác

UBND

(Điều 203.2.(a) LDD 2013)

Đương sự không có GCNQSDĐ hoặc không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo điều 100 LDD 2013 (vd. Giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993); và

Đương sự chọn giải quyết tranh chấp tại UBND có thẩm quyền.

Trọng tài thương mại

(Điều 2 Luật TTMT 2010, Điều 2 NQ 01/2014/NQ-HĐTP)

Vấn đề thẩm quyền giải quyết các tranh chấp của TTMT đối với các tranh chấp liên quan đến BĐS vẫn đang còn nhiều tranh cãi.

Theo Quyết định số 1222/2014/QĐ-PQTT ngày 14/10/2014 của TAND TP.HCM, "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng giữa hai công ty có tư cách pháp nhân để cho thuê quyền sử dụng đất để xây dựng nhà máy [...] là phù hợp với Điều 2.2 LTMT và Điều 3.1 LTM [...]" => Tòa án từ chối yêu cầu hủy phán quyết trong tài VIAC.

Hòa giải thương mại

(Điều 2 Nghị định 22/2017/NĐ-CP)

Phạm vi giải quyết: tranh chấp (i) phát sinh từ hoạt động thương mại; (ii) có ít nhất một bên có hoạt động thương mại; hoặc (iii) pháp luật quy định được giải quyết bằng hòa giải thương mại.

IV. LƯU Ý CHO NHÀ ĐẦU TƯ ĐỂ PHÒNG NGỪA CÁC TRANH CHẤP PHÁT SINH TỪ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Một số lưu ý để phòng ngừa tranh chấp phát sinh từ các Dự án

- Khi thực hiện giao dịch, các bên phải rà soát, kiểm tra về nguồn gốc đất, tài sản để đánh giá tình hợp pháp, khả thi và điều kiện thực hiện giao dịch;
- Tuân thủ các quy định pháp luật về điều kiện, tham gia giao dịch và quyền của các bên tham gia giao dịch, trình tự, thủ tục.v.v. (vd. Luật Đất đai 2013, Luật KDBĐS 2014, Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản có liên quan).
- Hợp đồng/tài liệu giao dịch liên quan đến dự án có sử dụng đất khá phức tạp, giá trị lớn, dễ tranh chấp ➡ Cần phải chuẩn bị chu đáo, chặt chẽ (nếu có thể công chứng được là tốt nhất), đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định rõ ràng, có hiệu lực thực thi và khả thi, dự liệu các tình huống phát sinh và trách nhiệm của các bên để hạn chế các rủi ro, tranh chấp phát sinh từ các nguyên nhân khách quan và chủ quan
- Xác định đúng cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (ưu tiên hòa giải, trọng tài)
- Tham khảo các án lệ, bản án hay các quyết định của cơ quan nhà nước về vấn đề liên quan trước khi thực hiện giao dịch



IDVNLAWYERS

Xin cảm ơn

👤 Luật sư Đinh Ánh Tuyết – Trường Văn phòng

📞 +84 90 328 2896

✉️ anhtuyet@idvn.com.vn

🌐 www.idvn.com.vn

Văn phòng Hà Nội: Tầng 5, Việt Tower,
Số 1 Thái Hà, Quận Đống Đa, Hà Nội