

ĐIỂM MỚI TRONG CÁC LUẬT MỚI LIÊN QUAN TỚI BẤT ĐỘNG SẢN

LTS: Từ ngày 1-8-2024, ba văn bản quan trọng nhất trong hệ thống pháp luật liên quan đến bất động sản gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 sẽ bắt đầu có hiệu lực. Kết hợp với một số quy định có liên quan tại Luật các tổ chức tín dụng 2024, ba luật này sẽ tác động mạnh tới thị trường bất động sản Việt Nam.

Tạp chí *Kinh tế Sài Gòn* giới thiệu chuỗi bài viết phân tích về các quy định mới đáng chú ý nhất trong bốn văn bản luật này. Chuỗi bài viết sẽ tập trung vào sáu nội dung chính, gồm:

- (i) Cách thức xác định tiền thuê đất và tiền sử dụng đất;
- (ii) Điều kiện và thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản;
- (iii) Quy định đặc thù về dự án nhà ở thương mại;
- (iv) Quy định đặc thù về dự án khu công nghiệp;
- (v) Thực hiện dự án theo hình thức phân lô bán nền; và
- (vi) Mở rộng phạm vi kinh doanh của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

BÀI 1

Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất được cải cách mạnh mẽ

■ NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Tiền thuê đất sẽ cơ bản được trả hàng năm và hạn chế chuyển đổi sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần

Với chính sách “Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm” nêu tại Nghị quyết 18-NQ/TW, điều 120 Luật Đất đai 2024 đã thiết kế theo hướng: liệt kê giới hạn các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần và đối với các trường hợp còn lại thì áp dụng hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Đây là hạn chế lớn trong khi Luật Đất đai 2013 đã cho phép người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm trong mọi trường hợp.

Cụ thể, chỉ có bốn trường hợp được liệt kê sau đây được trả tiền thuê đất một lần⁽¹⁾:

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

- Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;

- Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trong số các trường hợp liệt kê ở trên, trường hợp “đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng” đã nhận được sự quan tâm và cho ý kiến của đông đảo nhà

đầu tư và chuyên gia pháp lý. Theo đó, dự thảo ban đầu thiết kế trường hợp này không được trả tiền thuê đất một lần theo đúng tinh thần của Nghị quyết 18 và sau nhiều vòng xin ý kiến và tiếp thu, nội dung này trở thành một trong số ít những vấn đề then chốt cuối cùng mà cơ quan soạn thảo và cơ quan thẩm tra cần xin ý kiến trước khi đưa ra Quốc hội thông qua dự thảo cuối cùng. Quy định này có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với sản phẩm condotel (căn hộ du lịch), officetel (căn hộ văn phòng) phát triển trên đất thuê khi nhà đầu tư có thể trả tiền thuê một lần để được thực hiện đầy đủ nhất các quyền của người sử dụng đất.

Bên cạnh việc giới hạn các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, Luật Đất đai 2024 chỉ cho quyền chuyển đổi



Quy định mới có ý nghĩa quan trọng với sản phẩm condotel, officetel phát triển trên đất thuê khi nhà đầu tư có thể trả tiền thuê một lần để được thực hiện đầy đủ nhất các quyền của người sử dụng đất. Ảnh: H.P

sang hình thức trả tiền thuê hàng năm đối với trường hợp trả tiền thuê đất một lần và không có chiều ngược lại, trong khi đó, Luật Đất đai 2013 cho phép người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm được lựa chọn chuyển đổi sang hình thức thuê đất trả tiền một lần trong quá trình sử dụng đất⁽²⁾. Mặc dù vậy, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp là một trường hợp ngoại lệ được chuyển đổi từ hình thức trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần, và không bắt buộc phải chuyển đổi toàn bộ diện tích đất của dự án.

Nhìn chung, các nhà đầu tư nước ngoài có xu hướng mong muốn được trả tiền thuê đất một lần để có thể cố định tiền thuê đất ngay từ đầu, tránh bị ảnh hưởng bởi biến động giá đất và lạm phát, đồng thời được hưởng quyền lợi đầy đủ hơn rất nhiều so với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Ngược lại, các nhà đầu tư trong nước với năng lực tài chính chưa mạnh sẽ lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để giảm bớt gánh nặng tài chính trong quá trình triển khai đầu tư và phát triển dự án dù quyền của

người sử dụng đất bị giới hạn. Tuy nhiên, với việc trả tiền thuê đất hàng năm, các nhà đầu tư sẽ phải đối mặt với việc tăng tiền thuê đất, vốn được dự báo sẽ tăng nhanh, đặc biệt trong bối cảnh Luật Đất đai 2024 bỏ khung giá đất và điều chỉnh bảng giá đất hàng năm như phân tích bên dưới. Đây sẽ là áp lực lớn cho các nhà đầu tư giữ trong tay quỹ đất lớn nhưng không có đủ năng lực tài chính để phát triển dự án, dẫn đến nhu cầu cần chuyển nhượng cho các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính nhưng không muốn mất thời gian dài khởi tạo dự án ngay từ đầu.

Bỏ quy định về khung giá đất

Luật Đất đai 2024 đã bỏ quy định về khung giá đất, được ban hành theo từng loại đất và theo từng vùng, vốn được mặc định giữ ổn định trong năm năm trừ trường hợp giá đất trên thị trường tăng hoặc giảm 20% so với giá trong khung giá đất. Đồng thời, do phải căn cứ vào khung giá đất nên bảng giá đất của từng địa phương không thể vượt quá khung giá đất của vùng, và bảng giá đất của từng địa phương cũng

được mặc định giữ ổn định trong năm năm⁽³⁾. Thay vào đó, luật mới này quy định việc điều chỉnh bảng giá đất được tiến hành hàng năm, cùng với việc không bị phụ thuộc vào khung giá đất thì bảng giá đất được kỳ vọng sẽ phản ánh sát giá đất thị trường của từng địa phương và được cập nhật liên tục theo thời gian.

Với sự điều chỉnh này, người bị thu hồi đất sẽ được đền bù, bồi thường với mức giá cao hơn, từ đó có thể đẩy nhanh quá trình đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, vốn là một trong những vấn đề phức tạp và mất thời gian nhất trong việc phát triển dự án bất động sản. Ngược lại, giá cho thuê đất của Nhà nước được dự đoán tăng lên rất cao so với hiện nay, và mặc dù Luật Đất đai 2024 đảm bảo giữ ổn định tiền thuê đất trong chu kỳ năm năm và mức điều chỉnh của giai đoạn sau không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn năm năm trước đó⁽⁴⁾ nhưng chắc chắn các nhà đầu tư bất động sản cần có sự chuẩn bị về việc tiền thuê đất sẽ tăng lên nhiều cho đến khi hết vòng đời dự án. ▶

Thay đổi phương pháp tính giá đất

Các phương pháp tính giá đất được luật hóa một cách rõ ràng, chi tiết và hiện còn bốn phương pháp: so sánh, thặng dư, thu nhập và hệ số điều chỉnh giá đất (phương pháp chiết trừ đã được loại bỏ)⁽⁵⁾.

Riêng đối với phương pháp thặng dư, tại những phiên bản đầu tiên của dự thảo Luật Đất đai 2024, các nhà làm luật đã không liệt kê phương pháp này. Tuy nhiên, cuối cùng Luật Đất đai 2024 đã được thông qua với việc đưa trở lại phương pháp thặng dư sau khi đồng đạo chuyên gia và nhà đầu tư góp ý và đề xuất, với thực tế rằng phương pháp thặng dư đã được gần 90% các dự án bất động sản áp dụng để tính tiền sử dụng đất từ năm 2014 đến nay, và đóng vai trò là phương pháp chủ đạo trong việc định giá các mảnh đất có tiềm năng.

Ngay sau khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai 2024 vào ngày 18-1-2024, Nghị định 12/2024/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất được ban hành và có hiệu lực từ ngày 5-2-2024 (Nghị định 12), trong đó Nghị định 12 đã ghi nhận chính sách điều chỉnh về các phương pháp định giá đất nêu trên tại Luật Đất đai 2024. Như vậy, động thái nhanh chóng này của Chính phủ cho thấy tính cấp bách trong việc điều

chỉnh các phương pháp định giá đất cũng như những thay đổi trong việc áp dụng các chỉ tiêu cụ thể để thực hiện các phương pháp này.

Quyền thuê - quyền mới của người thuê đất trả tiền thuê hàng năm

“Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” là một thuật ngữ rất mới, được định nghĩa là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, đồng thời người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất và người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất⁽⁶⁾. Đây là một định nghĩa rất rộng, dẫn đến một số hiểu nhầm và tranh cãi về quyền hạn của người sử dụng đất thuê trả tiền thuê hàng năm mà có thể được thừa kế sau khi chuyển nhượng.

Tuy nhiên, nghiên cứu điều kiện để được chuyển nhượng quyền thuê tại điều 46 Luật Đất đai 2024 thì có thể hiểu “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” là một loại quyền phải gắn với tài sản trên đất và người sử dụng đất chỉ có quyền này khi đáp ứng tất cả các điều kiện chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (đã hoàn thành xây dựng theo quy hoạch, đã đăng ký,...), đồng thời thêm điều kiện mới là đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định

cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

Như vậy, trước khi hoàn thành xây dựng công trình trên đất, hoàn thành đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất thì người sử dụng đất vẫn chưa có “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”; đồng thời, kể cả trường hợp nhà đầu tư đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng đã khấu trừ hết cũng sẽ không còn quyền này.

Với quy định mới này, trường hợp sau đây sẽ được tháo gỡ: dự án bất động sản được cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, đã ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được Nhà nước khấu trừ dần vào tiền thuê đất nhưng chưa khấu trừ hết, tuy nhiên, nhà đầu tư quyết định chuyển nhượng dự án bất động sản. Luật Đất đai 2013 hiện không có quy định để xử lý số tiền đã ứng trước trong trường hợp này. Theo quy định mới, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất sẽ vẫn tiếp tục được kế thừa số năm được khấu trừ tiền thuê đất mà chưa khấu trừ và Nhà nước sẽ không phải hoàn lại số tiền đã ứng trước cho nhà đầu tư ban đầu.

Đây là một lưu ý quan trọng dành cho các nhà đầu tư trong quá trình thực hiện mua bán - sáp nhập (M&A) dự án bất động sản, theo đó cần lưu ý thương lượng về giá trị của quyền thuê trong tổng giá trị giao dịch cũng như việc đề cập đến quyền lợi, trách nhiệm của các bên liên quan đến quyền thuê trong quá trình soạn thảo và ký kết bộ hợp đồng. Ngoài ra, bên cạnh quyền chuyển nhượng, Luật Đất đai 2024 đã công nhận quyền cho thuê và quyền thế chấp, quyền góp vốn bằng quyền thuê gắn với tài sản trên đất trong hợp đồng thuê đất, từ đó sẽ làm gia tăng đáng kể giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của nhà đầu tư trong nhiều giao dịch.

VỚI VIỆC TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT HÀNG NĂM, CÁC NHÀ ĐẦU TƯ SẼ PHẢI ĐỐI MẶT VỚI VIỆC TĂNG TIỀN THUÊ ĐẤT, VỐN ĐƯỢC DỰ BÁO SẼ TĂNG NHANH, ĐẶC BIỆT TRONG BỐI CẢNH LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 BỎ KHUNG GIÁ ĐẤT VÀ ĐIỀU CHỈNH BẰNG GIÁ ĐẤT HÀNG NĂM. ĐÂY SẼ LÀ ÁP LỰC LỚN CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ GIỮ TRONG TAY QUỸ ĐẤT LỚN NHƯNG KHÔNG CÓ ĐỦ NĂNG LỰC TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, DẪN ĐẾN NHU CẦU CẦN CHUYỂN NHƯỢNG CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ CÓ TIỀM LỰC TÀI CHÍNH NHƯNG KHÔNG MUỐN MẤT THỜI GIAN DÀI KHỞI TẠO DỰ ÁN NGAY TỪ ĐẦU.

^(*) Luật sư cấp cao - Công ty Luật Vilasia

⁽¹⁾ Điều 120, Luật Đất đai 2024

⁽²⁾ Điều 172, Luật Đất đai 2013

⁽³⁾ Điều 113 và 114 Luật Đất đai 2013

⁽⁴⁾ Điều 153 Luật Đất đai 2024

⁽⁵⁾ Điều 128.5 Luật Đất đai 2024

⁽⁶⁾ Điều 3.37 Luật Đất đai 2024