

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

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. *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.

BÀI 2

Chuyển nhượng dự án bất động sản



Việc nhà đầu tư đã đáp ứng điều kiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án đã thể hiện năng lực tài chính của nhà đầu tư, đồng thời vẫn đảm bảo nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước. Ảnh: N.K

■ NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Về cơ bản, điều kiện và quy trình chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014, nhưng trong đó có một số điểm mới đáng chú ý như được phân tích dưới đây.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn là điều kiện bắt buộc khi chuyển nhượng dự án bất động sản

Nhà đầu tư chuyển nhượng cần hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai⁽¹⁾, và sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến giao dịch chuyển nhượng, nhà đầu tư nhận

chuyển nhượng sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Thực tế cho thấy, kể từ thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì nhà đầu tư phải mất vài tháng để được cấp GCNQSDĐ cũng như được bàn giao đất trên thực địa. Do đó, việc cắt giảm bước thủ tục này sẽ giúp cả hai bên tiết kiệm khá nhiều thời gian và chi phí, có ý nghĩa lớn đối với các nhà đầu tư trong bối cảnh pháp luật về đầu tư ngày càng khắt khe về tiến độ thực hiện dự án đầu tư. ➔

Ngược lại, về phía Nhà nước, dù nhà đầu tư chuyển nhượng chưa thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho phần diện tích đất của dự án chuyển nhượng nhưng việc nhà đầu tư đã đáp ứng điều kiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai đã thể hiện năng lực tài chính của nhà đầu tư, đồng thời vẫn đảm bảo nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước.

Đây là một điểm mới tích cực, hợp lý và phù hợp với thực tế, thể hiện rõ nỗ lực của Nhà nước trong việc đơn giản hóa thủ tục hành chính và được kỳ vọng sẽ góp phần đẩy nhanh quy trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản.

Khắc phục tình trạng mâu thuẫn thủ tục về đất đai khi chuyển nhượng dự án bất động sản

Hiện tại, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định 43/2014/ND-CP hướng dẫn Luật Đất đai 2013 (Nghị định 43) đang dựa trên những tiêu chí khác nhau để phân nhóm áp dụng thủ tục hành chính về đất đai trong trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản.

Cụ thể, Nghị định 43 đưa ra tiêu chí về hình thức trả tiền thuê đất, tiền sử dụng đất⁽²⁾:

- Dự án sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê mà tiền trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước: thực hiện ngay thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng;

- Dự án sử dụng đất được giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê hàng năm: sau khi được chấp thuận chuyển nhượng dự án bất động sản, Nhà nước sẽ thực hiện thủ tục thu hồi đất từ nhà đầu tư chuyển nhượng và giao/cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng thuê diện tích đất trong dự án chuyển nhượng.

Khác với tiêu chí này, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 phân loại theo người sử dụng đất:

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản: thủ tục áp dụng tương tự trường hợp “Dự án sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê hàng năm” ở trên;

- Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không hề có quy định về quy trình thực hiện thủ tục này đối với các đối tượng khác như tổ chức kinh tế trong nước⁽³⁾.

Mâu thuẫn này được thấy rõ trong trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản mà đất được giao có

ngoài mà không nhắc đến thủ tục này đối với doanh nghiệp trong nước cũng như các đối tượng sử dụng đất khác.

Do được dẫn chiếu sang Luật Đất đai 2024 nhưng luật này chưa cụ thể hóa quy trình, thủ tục nên chúng ta cần theo dõi nghị định hướng dẫn Luật Đất đai 2024 để xác định thủ tục áp dụng.

Thay đổi về chính sách miễn, giảm tiền thuê đất/ tiền sử dụng đất khi thực hiện M&A

Với hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì

VIỆC CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ THU HỒI NỢ SẼ KHÔNG ĐƯỢC ÁP DỤNG BẤT KỲ ƯU TIÊN, NGOẠI LỆ NÀO VỀ ĐIỀU KIỆN HAY THỦ TỤC MÀ SẼ PHẢI ĐÁP ỨNG TẤT CẢ ĐIỀU KIỆN RẤT KHẮT KHE ÁP DỤNG CHUNG CHO HOẠT ĐỘNG CHUYỂN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.

thu tiền sử dụng đất hoặc đã trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Khi đó, Nhà nước sẽ thu hồi từ bên chuyển nhượng và giao cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014 hay sẽ cho phép thực hiện ngay thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng theo hướng dẫn tại Nghị định 43?

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã giải quyết bất cập này bằng cách dẫn chiếu sang quy định của Luật Đất đai 2024 mà không đưa ra quy trình, thủ tục riêng tại Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 vẫn chỉ nhắc đến thủ tục về đất đai áp dụng cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước

tổ chức trong nước phải nộp lại tiền miễn, giảm tiền thuê đất/tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Theo quy định mới này, những giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản sẽ cần dự trù nghĩa vụ hoàn trả số tiền miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đã được hưởng trước đó. Đây là một quy định rất mới của Luật Đất đai 2024 và áp dụng đối với cả tổ chức trong nước⁽⁴⁾ và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Thêm vào đó, một quy định cởi mở hơn cho người sử dụng đất là người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất⁽⁵⁾. Trong khi đó, theo thủ tục hiện nay, ngay sau khi có quyết

định giao đất/cho thuê đất thì người sử dụng đất phải thực hiện ngay thủ tục xác định số tiền này, và sau khá nhiều thời gian xác định giá đất, đặc biệt trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể, cơ quan nhà nước mới hoàn thành việc xác định số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất được miễn, giảm để người sử dụng đất có thể triển khai các thủ tục tiếp theo.

Không có ngoại lệ khi tổ chức tín dụng chuyển nhượng dự án bất động sản để thu hồi nợ

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 không đề cập nội dung này, thể

nhượng dự án bất động sản để thu hồi nợ sẽ không được áp dụng bất kỳ ưu tiên, ngoại lệ nào về điều kiện hay thủ tục mà sẽ phải đáp ứng tất cả điều kiện rất khắt khe áp dụng chung cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản của các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Điều đáng nói là trước đó, Nghị quyết 42/2017/QH14 (Nghị quyết 42) đã đề cập đến việc chuyển nhượng dự án bất động sản với những điều kiện thông thoáng hơn như là một chính sách nhằm tháo gỡ vướng mắc trong việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của các tổ chức tín dụng. Cụ thể, các điều kiện chuyển nhượng

dụng quy định thí điểm riêng trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng trở thành quy định chung cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản nói chung, theo quan điểm rằng việc chuyển nhượng dự án bất động sản là hoạt động tháo gỡ cho nhà đầu tư gặp khó khăn, và phương án chuyển nhượng dự án theo tình trạng hiện có sẽ giúp tìm được nhà đầu tư có năng lực để tiếp tục triển khai thực hiện. Khi đó, điều kiện của pháp luật đưa ra nên là các điều kiện cơ bản mà không yêu cầu nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Tuy nhiên, ở góc độ quản lý nhà nước, việc áp dụng các điều kiện khắt khe, nghiêm ngặt cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản sẽ giúp ngăn chặn tình trạng “buôn” dự án bất động sản. Khi đó, các nhà đầu tư trước khi đưa ra quyết định thực hiện dự án bất động sản cần nghiên cứu kỹ lưỡng, nghiêm túc và có sự chuẩn bị đầy đủ về tài chính để thực hiện dự án, tránh các dự án “treo” gây lãng phí nguồn tài nguyên đất và đánh mất cơ hội cho các nhà đầu tư phù hợp.

Mặc dù vậy, Luật các tổ chức tín dụng 2024 có quy định chuyển tiếp cho các trường hợp này. Theo đó, các dự án bất động sản đã được nhận làm tài sản bảo đảm trước ngày 1-8-2024 sẽ chỉ cần áp dụng các điều kiện thông thoáng hơn và khá tương đồng với điều kiện nêu tại Nghị quyết 42; trong khi những dự án bất động sản được nhận làm tài sản bảo đảm từ ngày 1-8-2024 thì việc chuyển nhượng các dự án bất động sản này sẽ phải theo quy định mới⁽⁷⁾, tức là sẽ phải đáp ứng tất cả các điều kiện khắt khe áp dụng chung cho tất cả trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản.

NHỮNG GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN SẼ CẦN DỰ TRÙ NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ SỐ TIỀN MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC HƯỞNG TRƯỚC ĐÓ. ĐÂY LÀ MỘT QUY ĐỊNH RẤT MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 VÀ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CẢ TỔ CHỨC TRONG NƯỚC VÀ TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI.

hiện quan điểm không coi đây là hoạt động kinh doanh bất động sản đặc thù mà chỉ đơn thuần là hoạt động xử lý nợ của riêng các tổ chức tín dụng, theo đó sẽ được quy định tại Luật các tổ chức tín dụng và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

Luật các tổ chức tín dụng 2024 đã có quy định về quyền chuyển nhượng dự án bất động sản tại điều 200. Tuy nhiên, khác với kỳ vọng của đông đảo nhà đầu tư và chuyên gia bất động sản, điều 200 Luật các tổ chức tín dụng 2024 không đưa ra điều kiện riêng cho hoạt động đặc thù này của các tổ chức tín dụng mà dẫn chiếu tới quy định về các điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản tại Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Như vậy, việc các tổ chức tín dụng chuyển

dự án được quy định đơn giản, gọn nhẹ như: dự án đã được phê duyệt; có quyết định giao đất, cho thuê đất; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; không bị kê biên; không có quyết định thu hồi đất. Trong khi đó, các điều kiện khó khăn hơn như hoàn thành quy hoạch chi tiết; bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hạ tầng kỹ thuật và đặc biệt là nghĩa vụ tài chính về đất được bỏ qua⁽⁶⁾. Quy định mang tính tháo gỡ này đã nhận được sự đồng tình, ủng hộ của đông đảo nhà đầu tư, chuyên gia bất động sản. Thực tế triển khai đã đem lại hiệu quả rõ rệt trong hoạt động xử lý nợ xấu của các ngân hàng.

Trong quá trình đóng góp ý kiến sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2023, đã có nhiều ý kiến đề xuất áp

⁽⁷⁾ Luật sư cấp cao - Công ty Luật Vilasia

⁽¹⁾ Điều 40.3 Luật Kinh doanh bất động sản 2023

⁽²⁾ Điều 83.2, Nghị định 43

⁽³⁾ Điều 51.3, Luật Kinh doanh bất động sản 2014

⁽⁴⁾ Điều 33.3(b) và điều 41.5, Luật Đất đai 2024

⁽⁵⁾ Điều 157.3, Luật Đất đai 2024

⁽⁶⁾ Điều 10, Nghị quyết 42

⁽⁷⁾ Điều 200, Luật các tổ chức tín dụng 2024