

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 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.

BÀI 4

Những điểm cần lưu ý với dự án khu công nghiệp

■ NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Dự án khu công nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi và giao/cho thuê đất

Luật Đất đai 2013 chỉ có quy định về trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, khiến nhà đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đối chiếu nhiều văn bản pháp luật khác như Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, pháp luật chuyên ngành điều chỉnh từng dự án... thì mới có thể kết luận một dự án có thuộc trường hợp đấu giá, đấu thầu hay không phải đấu giá/đấu thầu. Nhằm khắc phục tình trạng này, Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể các trường hợp, điều kiện và thủ tục áp dụng cho từng hình thức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

- Không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (điều 124);
- Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (điều 125);
- Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (điều 126);
- Thỏa thuận quyền sử dụng đất và sử dụng đất của nhà đầu tư.

Trong các hình thức nêu trên, hình thức Nhà nước giao đất/cho thuê đất không qua đấu giá/đấu thầu được quy định theo hướng nêu chi tiết các trường hợp và các điều kiện cần đáp ứng để giới hạn các trường hợp áp dụng hình thức này; và thay vào đó, hình thức đấu giá/đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách và thỏa thuận quyền sử dụng đất/sử dụng đất của nhà đầu tư nhằm cân bằng quyền lợi giữa nhà đầu tư và người có đất sẽ được ưu tiên thực hiện.

Riêng với dự án đầu tư, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, Luật Đất đai 2024 đã làm rõ dự án khu công nghiệp thực hiện bằng nguồn vốn tư nhân sẽ thuộc trường hợp được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu (cụ thể là thuộc trường hợp dự án được cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất do thực hiện ở địa bàn ưu đãi đầu tư là khu công nghiệp⁽¹⁾). Đối với nhà đầu tư, quy định rõ ràng này có ý nghĩa vô cùng to lớn khi dự án khu công nghiệp với diện tích đất sử dụng thường rất lớn sẽ vẫn cần Nhà nước đứng ra thực hiện công tác đền bù, hỗ trợ, tái định cư chứ khó có thể thương lượng được với số lượng lớn người dân có quyền sử dụng đất. Đồng thời, việc không phải qua thủ

tục đấu giá/đấu thầu sẽ giảm thiểu khá nhiều thời gian và chi phí cho nhà đầu tư để chuẩn bị và thực hiện các thủ tục này. Đối với cơ quan nhà nước, quy định này sẽ tránh gây tranh cãi cũng như tránh tình trạng phải giải trình, thuyết minh về vấn đề này trong quá trình thẩm định cũng như giám sát thực hiện dự án khu công nghiệp do các quy định liên quan nằm rải rác tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau như hiện nay.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp⁽²⁾

Luật Đất đai 2013 đã nhắc đến quyền này của người sử dụng đất nhưng chỉ cấp quyền cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, trong khi đó doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất với điều kiện đất đó là đất được giao có thu tiền sử dụng đất hoặc đất thuê trả tiền thuê đất một lần, đồng thời giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp.

Như vậy, cho đến nay, đây là trường hợp duy nhất mà doanh nghiệp có vốn



Luật Đất đai 2024 đã làm rõ dự án khu công nghiệp thực hiện bằng nguồn vốn tư nhân sẽ thuộc trường hợp được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu. Ảnh: H.P

đầu tư nước ngoài được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác, trong khi trước đây chỉ có thể nhận đất từ Nhà nước theo hình thức giao đất hoặc cho thuê đất. Sự ngoại lệ này là dự án khu công nghiệp có đặc thù riêng: dự án khu công nghiệp được quy hoạch theo quy hoạch ngành (Quy hoạch phát triển khu công nghiệp Việt Nam) và thành lập theo quy trình chặt chẽ, với sự tham gia thẩm định của nhiều cấp quản lý và nhiều bộ, ngành liên quan ngay từ bước chấp thuận/quyết định chủ trương đầu tư. Trong quá trình đó, cơ quan nhà nước đã xem xét kỹ lưỡng các vấn đề về an ninh, quốc phòng, quy hoạch, môi trường, đất đai... Ngoài ra, mỗi khu công nghiệp được thành lập với mục đích và định hướng phát triển riêng, được đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và các nhà đầu tư hoạt động trong khu công nghiệp phải cam kết đảm bảo các vấn đề về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy... nên việc thực hiện quyền của nhà đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu vực này sẽ được kiểm soát khá chặt chẽ.

Mặc dù vậy, cần hiểu rằng việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có thể thực hiện với đất được nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê - phù hợp với quyền của người sử dụng đất theo từng hình thức giao, thuê đất từ nhà nước.

Dù không phải là điểm mới nhưng một ngoại lệ khác áp dụng với dự án khu công nghiệp là đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được cho thuê lại quyền sử dụng đất mà người thuê lại đất vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với những đặc thù nêu trên, có thể thấy các dự án khu công nghiệp được tạo điều kiện về mặt pháp lý trong quá trình tạo lập và phát triển. Đặc biệt, với quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, nhà đầu tư nước ngoài sẽ có thêm lựa chọn để tiếp cận quỹ đất và có thể tránh phải thực hiện các hình thức mua bán - sáp nhập doanh nghiệp (M&A) phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro như chuyển nhượng dự án hay chuyển nhượng vốn trong công ty mục tiêu.

Quy định mới về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Với đặc thù phát triển công nghiệp tập trung, các dự án khu công nghiệp thường có nhu cầu sử dụng diện tích đất rất lớn, lên đến hàng chục, hàng trăm héc ta, có những dự án cần sử dụng đến ngàn héc ta đất. Do đó, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư luôn là một hạng mục công việc nặng nề, phức tạp, mất thời gian và gặp nhiều vướng mắc nhất trong việc triển khai phát triển dự án khu công nghiệp.

Luật Đất đai 2024 đặc biệt có nhiều điều chỉnh nhằm tháo gỡ vướng mắc và thúc đẩy nhanh chóng công tác bồi thường, tái định cư, giải phóng mặt bằng và theo đó, các dự án khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ được hưởng lợi từ những thay đổi này của pháp luật. Một số điều chỉnh được tóm tắt như sau:

- Cùng với việc bỏ khung giá đất và ban hành bảng giá đất hàng năm của từng địa phương thì giá bồi thường về đất sẽ sát với thị trường và được dự báo sẽ tăng lên theo thời gian và phản ánh đúng thị trường của từng địa phương. Hưởng lợi từ chính sách này, giá bồi thường được tính trên cơ sở giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ bù đắp có tính thị trường hơn cho người có đất bị thu hồi.

- Người sử dụng đất không chỉ có thể được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng mà có thể bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất. Người sử dụng đất khi có nguyện vọng sẽ được bồi thường bằng tiền mà không phải chờ đến khi hết quỹ đất bồi thường.

- Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì khoản tiền này được gửi vào ngân hàng thương mại với lãi suất không kỳ hạn và tiền lãi này sẽ được trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản⁽³⁾.

CÔNG NHÂN SỬ DỤNG LOẠI HÌNH NHÀ Ở CÔNG NHÂN CHỈ THEO HÌNH THỨC THUÊ HOẶC THUÊ LẠI MÀ KHÔNG CÓ HÌNH THỨC MUA HOẶC THUÊ MUA - MỘT HÌNH THỨC GIÚP NGƯỜI LAO ĐỘNG GIẢM ĐÁNG KỂ GÁNH NẶNG TÀI CHÍNH NHƯNG NGƯỢC LẠI GÁNH NẶNG NÀY SẼ ĐƯỢC ĐẨY CHO CHỦ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHÀ Ở CÔNG NHÂN.

- Các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu tái định cư được quy định rõ ràng, chặt chẽ theo hướng đảm bảo điều kiện tốt hơn cho người được tái định cư thay vì quy định chung chung như hiện nay. Theo đó, hạ tầng kỹ thuật tối thiểu phải đạt tiêu chuẩn nông thôn mới hoặc đô thị tương ứng mới với địa bàn, trong đó, đường giao thông bảo đảm kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường; hạ tầng xã hội phải bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghĩa trang⁽⁴⁾.

Luật Đất đai 2024 cũng bổ sung quy định về địa điểm bố trí dự án tái định cư, khu tái định cư theo thứ tự ưu tiên: cùng xã, cùng huyện nếu không bố trí được ở cùng xã, khác huyện nếu không bố trí được ở cùng huyện; và cuối cùng là ưu tiên địa điểm có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.

- Về quy trình thực hiện việc bồi thường, tái định cư và thu hồi đất, Luật Đất đai 2024 đã luật hóa quy định về thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất sau thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đối với trường hợp phải bố trí tái định cư thì chỉ được ban hành quyết định thu hồi đất sau khi đã thực hiện xong đất ở, nhà ở tái định cư cho người có đất thu hồi. Đồng thời có quy định về một số trường hợp được phép thu hồi đất nếu được người có đất bị thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở hoặc đã được bố trí tạm cư⁽⁵⁾.

Tất cả những điều chỉnh nêu trên tại Luật Đất đai 2024 thể hiện nỗ lực của Nhà nước nhằm tháo gỡ vướng mắc và

thúc đẩy nhanh chóng việc giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án và sẽ có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc triển khai thực hiện dự án khu công nghiệp. Mặc dù vậy, do nhiều chính sách, quy định mới được ban hành nên cần có thời gian để có thể thấy được hiệu quả triển khai trên thực tế.

Nhà ở cho công nhân

Trong khi Luật Nhà ở 2014 coi nhà ở cho công nhân làm việc ở khu công nghiệp là một loại hình nhà ở xã hội và thiết kế một chính sách áp dụng chung cho mọi loại nhà ở xã hội, bao gồm cả nhà ở cho công nhân thì Luật Nhà ở 2023 đã thiết kế nội dung này thành một mục riêng trong chính sách phát triển nhà ở xã hội, được gọi với thuật ngữ riêng là “Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp”⁽⁶⁾.

Theo đó, nhà ở công nhân phải đáp ứng những yêu cầu cụ thể, bao gồm diện tích, sự đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo vấn đề môi trường, đồng thời tách biệt với khu sản xuất trong khu công nghiệp cũng như bảo đảm an ninh, an toàn cho khu vực nhà ở. Khi những yêu cầu này được đáp ứng trên thực tế, chắc chắn đời sống người lao động trong khu công nghiệp sẽ được nâng cao, từ đó thu hút nguồn lao động ở địa phương cũng như ở địa bàn lân cận đến làm việc tại các khu công nghiệp. Đặc biệt, công nhân sử dụng loại hình nhà ở công nhân chỉ theo hình thức thuê hoặc thuê lại mà không có hình thức mua hoặc thuê mua - một hình thức giúp người lao động giảm đáng kể gánh nặng tài chính nhưng ngược lại gánh nặng này sẽ được đẩy cho chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở công nhân.

Về phía chủ đầu tư, mặc dù không thể nhanh chóng thu hồi vốn xây dựng nhà ở công nhân theo hình thức chuyển nhượng hoặc thuê mua nhưng Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung thêm các ưu đãi mới bên cạnh những ưu đãi truyền thống về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế. Cụ thể, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, còn chi phí đầu tư xây dựng hoặc chi phí thuê nhà để cho công nhân thuê lại được tính là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp⁽⁷⁾.

Ngoài ra, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được yêu cầu phải xác định nhu cầu thuê nhà ở công nhân, đồng thời phải lập và trình duyệt quy hoạch cũng như đầu tư xây dựng hạ tầng của nhà ở công nhân gắn với khu công nghiệp đó. Ngược lại, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có thể chuyển giao quỹ đất cho doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp theo hình thức thuê đất - một hình thức nhận quyền sử dụng đất được quy định rất rõ ràng và cụ thể, nhằm giảm gánh nặng tài chính cho chủ đầu tư xây dựng nếu được trả tiền thuê đất hàng năm, trong khi trước đó, Luật Đất đai 2013 không chỉ rõ hình thức này, dẫn đến việc doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp rơi vào tình cảnh loay hoay, lúng túng khi muốn chuyển quyền phát triển dự án nhà ở xã hội cho công nhân, đặc biệt là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Đây vừa là cơ hội để phát triển khu công nghiệp bền vững, vừa là trách nhiệm nặng nề hơn của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

⁽¹⁾ Luật sư cấp cao - Công ty Luật Vilasia

⁽²⁾ Điều 124.1, điều 157.1.a Luật Đất đai 2024

⁽³⁾ Điều 28 Luật Đất đai 2024

⁽⁴⁾ Điều 94.3 Luật Đất đai 2024

⁽⁵⁾ Điều 110 Luật Đất đai 2024

⁽⁶⁾ Điều 91.6, điều 87.5 Luật Đất đai 2024

⁽⁷⁾ Mục 3 chương VI và điều 2.8 Luật Nhà ở 2023

⁽⁸⁾ Điều 98 Luật Nhà ở 2023