

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. *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 5

Nếu thực hiện dự án theo hình thức phân lô, bán nền...

■ NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Phân lô bán nền bị siết chặt?

Trước hết, cần phân biệt phân lô bán nền với các hình thức kinh doanh đất đai đã có hạ tầng kỹ thuật khác mới được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Theo đó, phân lô bán nền là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân để tự xây dựng nhà ở; trong khi đó, ở các hình thức còn lại, đối tượng nhận chuyển nhượng là tổ chức, và mục đích có thể là xây dựng nhà ở, có thể là để thực hiện dự án đầu tư khác.

Nếu nhìn vào việc liệt kê thêm nhiều địa bàn không được phân lô, bán nền tại Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì có thể thấy hoạt động phân lô, bán nền sẽ được siết chặt hơn. Tuy nhiên, so sánh kỹ hơn, có thể thấy một số điểm tích cực như sau:

Làm rõ các địa bàn không được phân lô, bán nền

Về địa bàn không được phân lô, bán nền, luật mới bổ sung các địa bàn là các phường, quận, thành phố trực thuộc đô thị loại I, loại II và loại

III, trong khi hiện nay chỉ dừng ở các phường thuộc đô thị loại đặc biệt và loại I trực thuộc trung ương (trước tháng 2-2021 thì chỉ có đô thị loại đặc biệt bị cấm phân lô, bán nền).

Theo thống kê của Bộ Xây dựng vào tháng 12-2023, có khoảng 105 thành phố, thị xã được đưa ngay vào danh sách địa bàn không được phân lô, bán nền; tăng thêm 81 thành phố, thị xã so với quy định hiện hành.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng các địa bàn không được phân lô, bán nền theo Nghị định 43/2013/NĐ-CP (sửa đổi theo Nghị định 148/2020/NĐ-CP), Nghị định 11/2013/NĐ-CP (sửa đổi theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP) và Thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV còn bao gồm:

- Khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan;
- Khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị;
- Mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên;
- Các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

Như vậy, với quy định hiện nay, nhà đầu tư chưa thể xác định ngay những địa bàn không được phân lô, bán nền mà phải phụ thuộc hoàn toàn vào sự xác định của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng. Vậy nên, có rất nhiều trường hợp toàn bộ dự án đề xuất hoặc một số khu vực của dự án đề xuất không thuộc địa bàn các phường ở đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương nhưng cũng sẽ không được phân lô, bán nền do thuộc các trường hợp còn lại.

Với quy định mới của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023, các địa bàn không được phân lô, bán nền đã được liệt kê rõ ràng, cụ thể, và do đó nhà đầu tư cũng như cơ quan quản lý xây dựng ở địa phương có thể khá dễ dàng xác định khu vực dự án của mình có thuộc địa bàn không được phân lô, bán nền hay không. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng việc xác định cụ thể từng địa bàn được phân lô, bán nền sẽ do từng địa phương quy định.

Như vậy, mặc dù địa bàn bị cấm phân lô, bán nền được liệt kê nhiều



Hoạt động phân lô bán nền sẽ bị kiểm soát chặt chẽ hơn, tạo điều kiện thuận lợi hơn đáng kể cho các nhà đầu tư trong hoạt động kinh doanh loại hình bất động sản này. Ảnh: H.P

HOẠT ĐỘNG PHÂN LÔ BÁN NỀN SẼ BỊ KIỂM SOÁT CHẶT CHẼ HƠN, GIỚI HẠN HƠN NHƯNG MẶT KHÁC, CÁC GIỚI HẠN NÀY CŨNG NHƯ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐƯỢC LUẬT HÓA RÕ RÀNG HƠN, ĐƠN GIẢN HƠN CHẮC CHẮN SẼ TẠO ĐIỀU KIỆN THUẬN LỢI HƠN ĐÁNG KỂ CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN NÀY Ở NHỮNG ĐỊA BÀN ĐƯỢC PHÉP.

hơn nhưng ở góc độ tích cực thì sự rõ ràng, chi tiết của quy định mới sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nhà đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Luật hóa thẩm quyền của địa phương

Không chỉ quy định rõ hơn về địa bàn không được phân lô, bán nền, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã luật hóa thủ tục hành chính, trong

đó nêu rõ thẩm quyền kiểm tra đáp ứng điều kiện và xác nhận đủ điều kiện là thuộc “cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về xây dựng” và thời hạn thực hiện thủ tục này là 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư.

Mặc dù quy định này vẫn cần được Chính phủ quy định chi tiết nhưng việc luật hóa quy định về thẩm quyền ở cấp địa phương có ý nghĩa rất lớn đối với nhà đầu tư, trong khi so với quy định

trước khi Nghị định 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 20-6-2023) thì UBND cấp tỉnh cần phải trình và hỏi ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi ra văn bản xác nhận cho nhà đầu tư được thực hiện phân lô, bán nền ở một địa bàn cụ thể. Để thực hiện thủ tục này, UBND cấp tỉnh cần chuẩn bị hồ sơ với thuyết minh chi tiết để gửi Bộ Xây dựng cho ý kiến về dự án đề xuất, dẫn đến mất thêm nhiều công sức và thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

Tựu trung lại, hoạt động phân lô bán nền sẽ bị kiểm soát chặt chẽ hơn, giới hạn hơn nhưng mặt khác, các giới hạn này cũng như thủ tục hành chính được luật hóa rõ ràng hơn, đơn giản hơn chắc chắn sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn đáng kể cho các nhà đầu tư trong hoạt động kinh doanh loại hình bất động sản này ở những địa bàn được phép.

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