

LTS: Sau một năm có hiệu lực, các luật mới gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 đã từng bước đi vào thực tiễn. Hàng loạt nghị định, thông tư, quyết định... đã được ban hành nhằm hướng dẫn chi tiết, tạo nền tảng pháp lý rõ ràng cho việc phát triển dự án theo quy định mới. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn đang cho thấy nhiều vướng mắc phát sinh, ở cả quy định chưa thống nhất của pháp luật và sự khác biệt trong cách hiểu và áp dụng quy định giữa các cơ quan quản lý. *Kinh tế Sài Gòn* giới thiệu chuỗi bài viết phân tích một số vấn đề đáng chú ý trong việc triển khai thi hành các văn bản luật này.

BÀI 2:

Chuyển nhượng dự án bất động sản: NHỮNG ĐIỂM NGHẼN THỰC THI

LS. NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn khó chuyển nhượng

Điểm mới được coi là nổi bật của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (Luật KDBĐS 2023) là cho phép nhà đầu tư có thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai mà chưa cần có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho diện tích đất thuộc dự án chuyển nhượng⁽¹⁾. Trên thực tế, kể từ thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nhà đầu tư thường phải chờ thêm vài tháng nữa để được cấp GCNQSDĐ. Do đó, quy định mới này được kỳ vọng sẽ rút ngắn đáng kể thời gian thực hiện thủ tục, tạo thuận lợi cho cả bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và góp phần thúc đẩy tiến độ triển khai dự án bất động sản⁽²⁾.

Cụ thể hóa chính sách này, Nghị định 101/2024/NĐ-CP hướng dẫn việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Nghị định 101) đã dành điều 43 để quy định chi tiết thủ tục đăng ký biến động đất đai trong trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản, trong đó phân biệt rõ hai trường hợp: (i) bên chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ và (ii) bên chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ.

Trên cơ sở Nghị định 101, các UBND cấp tỉnh đã tiến hành rà soát, ban hành quy trình nội bộ để giải quyết thủ tục hành chính này tại địa phương, làm căn cứ cho cơ quan chuyên môn tiếp nhận và xử lý hồ sơ. Tại Hà Nội, UBND thành phố đã ban hành Quyết định 5630/QĐ-UBND ngày 28-10-2024 và Quyết định 6537/QĐ-UBND ngày 22-12-2024 công bố Danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố. Trong danh mục này, thủ tục

số 31 thể hiện rõ tinh thần cải cách khi quy định hồ sơ cho riêng trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ, khi đó, nhà đầu tư chỉ cần nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, kèm theo quyết định giao đất, cho thuê đất, hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án.

Tuy nhiên, bất chấp các quy định rõ ràng và cụ thể này, trên thực tế một số cơ quan thụ lý hồ sơ tại địa phương vẫn tỏ ra e ngại khi nhà đầu tư chưa được cấp GCNQSDĐ, đặc biệt là cơ quan quản lý đất đai. Cơ quan này thường viện dẫn các quy định của Luật Đất đai 2024 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, chuyển nhượng đất có hạ tầng... Trong tất cả các trường hợp này, Luật Đất đai 2024 đều yêu cầu nhà đầu tư phải được cấp GCNQSDĐ trước khi thực hiện chuyển nhượng.

Điều đáng nói là các quy định này của Luật Đất đai điều chỉnh giao dịch với đối tượng là “quyền sử dụng đất”, trong khi việc chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật KDBĐS 2023 có đối tượng là “dự án bất động sản”. Do đó, nếu áp dụng cứng nhắc các quy định của Luật Đất đai 2024 để điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản sẽ dễ dẫn đến mâu thuẫn với quy định của Luật KDBĐS 2023 - vốn cho phép chuyển nhượng dự án ngay cả khi chưa có GCNQSDĐ.

Như vậy, mong muốn cắt giảm thủ tục hành chính của các nhà làm luật lại đang bị cản trở bởi chính cách hiểu và áp dụng chưa linh hoạt của cơ quan nhà nước địa phương, dẫn đến hiệu quả thi hành luật chưa đạt được như kỳ vọng ban đầu.



Việc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải nộp 10% thuế GTGT trên tổng giá trị chuyển nhượng sẽ là một gánh nặng tài chính lớn trong bài toán mua bán, chuyển nhượng dự án bất động sản.

Ảnh: N.K

Bên mua gánh thuế từ bao giờ?

Một bất cập đáng lưu ý phát sinh trong trường hợp tổ chức trong nước nhận chuyển nhượng dự án trả tiền thuê đất hàng năm, xuất phát từ sự thay đổi trong Luật Đất đai 2024 và Nghị định 101 so với quy định trước đây tại Luật Đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Trước đây, đối với đất thuê trả tiền hàng năm, bất kể bên nhận chuyển nhượng là nhà đầu tư trong nước hay nhà đầu tư có vốn nước ngoài thì đều phải thực hiện thủ tục xin cấp quyết định về việc Nhà nước thu hồi đất từ bên chuyển nhượng để giao cho bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thuê (quyết định cho thuê đất)⁽³⁾. Theo đó, cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thuế sẽ xác định thời điểm ban hành quyết định cho thuê đất là thời điểm bên nhận chuyển nhượng bắt đầu sử dụng đất, cũng là thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng⁽⁴⁾. Nói cách khác, ngày của quyết định cho thuê đất là ngày chuyển giao nghĩa vụ tài chính về đất đai từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, quy định hiện hành tại Nghị định 101 không còn phân biệt giữa đất thuê trả tiền hàng năm và đất thuê trả tiền một lần, thay vào đó, nếu bên nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp trong nước thì đất dự án dù là trả tiền thuê hàng năm hay trả tiền thuê một lần sẽ đều không còn quyết định cho thuê đất nữa⁽⁵⁾.

Quy định mới này làm mất đi mốc thời điểm chuyển

giao nghĩa vụ giữa bên bán - bên mua mà cơ quan nhà nước trước đó vẫn lấy làm căn cứ để bắt đầu tính nghĩa vụ tài chính cho bên nhận chuyển nhượng. Trong khi đó, Luật Đất đai 2024 và văn bản hướng dẫn không có quy định riêng cho trường hợp đặc thù này⁽⁶⁾. Sau một thời gian lúng túng, thay vì căn cứ vào thời điểm hoàn thành đăng ký biến động đất đai hay một thời điểm do các bên thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng thì cơ quan quản lý đất đai ở một số địa phương đã lựa chọn mốc thời điểm chuyển giao là ngày ban hành quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư hoặc quyết định cho phép chuyển nhượng dự án (quyết định chuyển nhượng).

Như vậy, ngay sau khi đạt được quyết định chuyển nhượng, các bên mặc dù chưa ký hợp đồng chuyển nhượng dự án, chưa tiến hành bàn giao hay tiếp nhận dự án, cũng chưa hoàn tất thanh toán nhưng bên nhận chuyển nhượng đã ngay lập tức phải gánh trách nhiệm tài chính đối với khu đất. Theo quy định, việc kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ⁽⁷⁾, tức 30 ngày kể từ ngày đạt được quyết định chuyển nhượng. Trong khi đó, các công việc ký hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán, bàn giao... được Luật KDBĐS 2023 cho thời hạn đến 60 ngày để thực hiện⁽⁸⁾. Hậu quả là, không ít nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án chưa kịp tiếp quản dự án, chưa kịp rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án nhưng



Luật Đất đai điều chỉnh giao dịch với đối tượng là “quyền sử dụng đất”, trong khi việc chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có đối tượng là “dự án bất động sản”. Do đó, nếu áp dụng cùng nhắc các quy định của Luật Đất đai 2024 để điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản sẽ dễ dẫn đến mâu thuẫn với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 - vốn cho phép chuyển nhượng dự án ngay cả khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

đã “lĩnh” ngay án phạt vì chậm kê khai và nộp khoản thuế này.

Vướng mắc này không xảy ra đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, bởi quy trình pháp lý vẫn duy trì bước Nhà nước thu hồi đất và giao đất lại - tức vẫn còn mốc thời điểm rõ ràng để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh.

Chưa thống nhất chính sách thuế giá trị gia tăng

Các giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản thường có giá trị lớn, nên việc có phải kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng (GTGT) hay không là vấn đề được nhiều nhà đầu tư, đặc biệt là bên nhận chuyển nhượng, dành nhiều sự quan tâm.

Đầu năm 2025, thị trường bất động sản xôn xao trước Công văn số 416/TCT-CS của Tổng cục Thuế (cũ) bác bỏ đề xuất của Cục Thuế tỉnh Bình Dương (cũ) về trường hợp một doanh nghiệp không phải kê khai thuế GTGT đối với giao dịch chuyển nhượng phần dự án tại Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore. Tổng cục Thuế cho rằng giao dịch chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, đầu tư xây dựng nhà ở là kinh doanh bất động sản, không phải là chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh như hướng dẫn tại điều 5.4 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31-12-2013 của Bộ Tài chính⁽⁹⁾.

Do đó, doanh nghiệp cần phải kê khai, tính nộp thuế GTGT với thuế suất 10% theo quy định.

Trong khi đó, cũng căn cứ quy định tại điều 5.4 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31-12-2013 của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế từng có văn bản hướng dẫn ngược lại. Cụ thể là Công văn 5210/TCT-CS ngày 8-12-2015, khẳng định rằng bên chuyển nhượng không phải kê khai, tính và nộp thuế GTGT cho việc chuyển nhượng dự án, kể cả dự án bất động sản, nếu các dự án đầu tư này đáp ứng điều kiện về dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và để phục vụ sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT (Công văn 5210).

Trên cơ sở Công văn 5210 này, suốt nhiều năm qua, các cục thuế địa phương (cũ) đã hướng dẫn và thực tế các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hầu như không kê khai và nộp thuế GTGT khi chuyển nhượng các dự án bất động sản mà sản phẩm của dự án có chịu thuế GTGT.

Như vậy, hướng dẫn gần đây của Tổng cục Thuế (nay là Cục Thuế) về chính sách thuế GTGT trong giao dịch chuyển nhượng dự án chưa thực sự nhất quán với các hướng dẫn trước đó cũng như thực tiễn triển khai hiện nay. Điều này khiến cả các cơ quan thuế địa phương lẫn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia giao dịch chuyển nhượng dự án rơi vào thế lúng túng, đặc biệt với các giao dịch đã thực hiện từ trước nhưng chưa kê khai và nộp thuế GTGT. Riêng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, việc phải nộp 10% thuế GTGT trên tổng giá trị chuyển nhượng sẽ là một gánh nặng tài chính lớn trong bài toán mua bán, chuyển nhượng dự án bất động sản.

Thay cho lời kết

Hiệu quả thực thi luật trong thời gian qua là rõ ràng, tuy nhiên, thực tế cho thấy vẫn cần sự điều chỉnh, làm rõ các quy định hiện hay, chẳng hạn như quy định về thời điểm bên nhận chuyển nhượng bắt đầu chịu nghĩa vụ tài chính về đất hay việc có hay không trách nhiệm kê khai và nộp thuế GTGT khi chuyển nhượng dự án. Bên cạnh việc hoàn thiện quy định, để chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản thực sự đi vào cuộc sống và phát huy hiệu quả như kỳ vọng, rất cần một tư duy thực thi cởi mở, linh hoạt và thống nhất từ phía các cơ quan quản lý chuyên ngành trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

⁽¹⁾ Công ty Luật Vilasia

⁽²⁾ Điều 40.3 Luật KDBĐS 2023

⁽³⁾ Xem phân tích trước đây của chúng tôi về chính sách này trong bài: *Chuyển nhượng dự án bất động sản, Tạp chí Kinh tế Sài Gòn*, <https://thesaigontimes.vn/chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san/> (truy cập lần cuối ngày 3-8-2025).

⁽⁴⁾ Điều 83.2(b) Nghị định 43/2014/NĐ-CP

⁽⁵⁾ Điều 108 Luật Đất đai 2013

⁽⁶⁾ Điều 43.2 Nghị định 101/2024/NĐ-CP

⁽⁷⁾ Điều 155 Luật Đất đai 2024

⁽⁸⁾ Điều 10.3 Nghị định 126/2020/NĐ-CP

⁽⁹⁾ Điều 10.6 Nghị định 96/2024/NĐ-CP

⁽¹⁰⁾ Điều 5.4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC quy định: “Điều 5. Các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT ...4. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã”.