

“LÀM MỚI” VÒNG ĐỜI DỰ ÁN QUA CHUYỂN NHƯỢNG?

Một trong những điểm đáng chú ý của Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (Nghị quyết 254) là quy định liên quan đến chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất. Theo đó, khi nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, thời hạn sử dụng đất có thể được điều chỉnh, với điều kiện nhà đầu tư nộp tiền thuê đất bổ sung theo quy định.

LS. NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Trong bối cảnh không ít dự án bất động sản trên cả nước bị chậm trễ nhiều năm vì các vướng mắc pháp lý, quy định này được xem là một bước tháo gỡ đột phá, được kỳ vọng sẽ thúc đẩy mạnh thị trường mua bán - sáp nhập (M&A) dự án trong thời gian tới.

Tháo gỡ đột phá

Theo quy định tại Luật Đất đai 2024 cũng như các phiên bản trước đó⁽¹⁾, đất dự án được giao/cho thuê với thời hạn tối đa là 50 năm, chỉ một số trường hợp đặc biệt lên đến 70 năm. Việc điều chỉnh, gia hạn thời hạn sử dụng đất có được quy định nhưng không được quá thời hạn tối đa này.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải cam kết tiếp tục thực hiện dự án theo nội dung đã được phê duyệt⁽²⁾, trong đó có các nội dung về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất dự án. Mặc dù pháp luật đề ngỏ khả năng điều chỉnh nội dung của dự án nhưng trên thực tế, thời hạn sử dụng đất của dự án thường được giữ nguyên. Điều đó có nghĩa là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng chỉ được sử dụng đất trong khoảng thời gian còn lại. Ví dụ, nếu một dự án được giao đất với thời hạn 50 năm nhưng đã trôi qua 20 năm, nhà đầu tư mới khi nhận chuyển nhượng chỉ còn 30 năm để làm thủ tục pháp lý, xây dựng và kinh doanh dự án.

Vì vậy, việc chuyển nhượng dự án trong nhiều trường hợp không đủ hấp dẫn đối với nhà đầu tư mới, đặc biệt khi dự án đã bị “treo” trong thời gian dài. Nhà đầu tư phải bỏ vốn lớn để tái cấu trúc dự án, nhưng chỉ được hưởng lợi trong khoảng thời gian đã bị rút ngắn đáng kể.

Chính vì vậy, việc cho phép điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất khi dự án được chuyển nhượng có thể được xem là một động thái tháo gỡ mang tính đột phá.

Ở góc độ pháp lý, lần đầu tiên khả năng “làm mới” vòng đời pháp lý của đất dự án được quy định rõ ràng cho

Việc cho phép điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất khi dự án được chuyển nhượng có thể được xem là một động thái tháo gỡ mang tính đột phá. Ảnh: LÊ VŨ

riêng trường hợp chuyển nhượng dự án. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng không còn phải tính toán tính khả thi của dự án trong phần thời gian còn lại, mà có thể xây dựng kế hoạch đầu tư và kinh doanh trong một khung thời hạn sử dụng đất dài hơn.

Trong các giao dịch M&A dự án bất động sản, điểm thay đổi này có thể tạo ra tác động rất lớn đối với cấu trúc giao dịch. Thông thường, nhà đầu tư khi mua lại một dự án thì ngoài phương thức chuyển nhượng dự án có thể cân nhắc chuyển nhượng công trình dự án hoặc chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp dự án. Nếu như trước đây, thời hạn sử dụng đất của các hình thức này là tương đồng - là thời hạn sử dụng đất còn lại - thì với quy định mới này, cấu trúc chuyển nhượng dự án có thể trở nên đặc biệt ưu thế so với các cấu trúc còn lại.

Ở góc độ thị trường, cơ chế này có thể mang lại tác động tích cực đáng kể.

Trong nhiều năm qua, không ít dự án bất động sản bị đình trệ kéo dài do thay đổi quy hoạch, khó khăn tài chính của chủ đầu tư hoặc vướng mắc pháp lý. Các dự án “treo” này thường được giao đất từ lâu, dẫn đến thời hạn sử dụng đất còn lại không dài.

Nếu nhà đầu tư mới khi nhận chuyển nhượng dự án có thể được điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất, thì động lực tham gia tái cấu trúc các dự án này sẽ tăng lên đáng kể. Điều này có thể giúp giải phóng một lượng lớn quỹ đất đang bị “mắc kẹt” trong nền kinh tế, đồng thời tạo ra





Nếu nhà đầu tư mới khi nhận chuyển nhượng dự án có thể được điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất, thì động lực tham gia tái cấu trúc các dự án này sẽ tăng lên đáng kể. Điều này có thể giúp giải phóng một lượng lớn quỹ đất đang bị “mắc kẹt” trong nền kinh tế, đồng thời tạo ra nguồn cung mới cho thị trường bất động sản.

nguồn cung mới cho thị trường bất động sản.

Từ góc nhìn đó, quy định của Nghị quyết 254 có thể được xem là một cơ chế tháo gỡ quan trọng đối với các dự án tồn đọng.

Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực, quy định này cũng đặt ra một số câu hỏi chính sách cần được làm rõ.

Những câu hỏi còn bỏ ngỏ

Phạm vi áp dụng của quy định?

Điều 4.7 của Nghị quyết 254 chỉ đề cập nghĩa vụ nộp bổ sung tiền thuê đất khi nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án mà không đề cập đến “tiền sử dụng đất” trong các trường hợp đất được giao cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Quy định chi tiết hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 254⁽³⁾ cũng dừng lại ở việc quy định cách xác định tiền thuê đất phải nộp bổ sung.

Điều này dẫn đến cách hiểu rằng cơ chế điều chỉnh thời hạn sử dụng đất có thể chỉ áp dụng đối với các dự án sử dụng đất thuê, trong khi các dự án sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất sẽ không thuộc phạm vi điều chỉnh.

Trên thực tế, ngoài các dự án nhà ở thì các dự án hỗn hợp nhà ở và thương mại - dịch vụ cũng thuộc diện được giao đất thay vì hình thức cho thuê đất trả tiền một lần. Nếu cơ quan nhà nước áp dụng cách hiểu nêu trên thì hạng mục nhà ở sẽ không chịu ảnh hưởng nhưng cấu phần thương mại - dịch vụ có thể tiếp tục bị “kẹt” trong khung thời hạn ban đầu, dù dự án đã được chuyển nhượng cho nhà đầu tư mới. Đây là một khoảng trống pháp lý khiến nhà đầu tư không được hưởng chính sách tháo gỡ như những hạng mục dự án sử dụng đất thuê.

Hiệu quả sử dụng đất và nguy cơ “buôn dự án”?

Nghị quyết 254 đưa ra một cơ chế cởi mở hoàn toàn mà ▶

không đặt ra điều kiện cụ thể nào về thời hạn còn lại tối thiểu của dự án, quy hoạch hay các trường hợp áp dụng cụ thể, ngoài yêu cầu nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung về tiền thuê đất.

Nếu việc chuyển nhượng dự án đồng nghĩa với khả năng “làm mới” thời hạn sử dụng đất, không loại trừ khả năng nhà đầu tư sẽ cố tình nắm giữ quỹ đất nhưng không triển khai dự án ngay mà sẽ tìm bên nhận chuyển nhượng mới. Mỗi khi dự án được chuyển nhượng, thời hạn sử dụng đất lại được điều chỉnh và vòng đời pháp lý của dự án lại được kéo dài. Nếu không có các điều kiện kiểm soát phù hợp, cơ chế này có thể làm giảm áp lực triển khai dự án đúng tiến độ, và về lâu dài sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án?

Theo quy định hiện hành, thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư⁽⁴⁾. Về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, Luật Đầu tư 2025 cũng như các phiên bản trước đó quy định mức tối đa tương tự thời hạn sử dụng đất là 50 năm hoặc 70 năm⁽⁵⁾. Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư có thể đề xuất điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư nhưng không quá mức tối đa này.

Trên thực tế, các dự án có sử dụng đất, đặc biệt là các dự án kinh doanh bất động sản, nhà đầu tư thường được giao đất/cho thuê đất với thời hạn hoạt động của dự án và thời hạn sử dụng đất tối đa ngay từ đầu nên nhà đầu tư thường không thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn hoạt động dự án đầu tư.

Khi chuyển nhượng dự án, việc gia hạn thời hạn hoạt động của dự án vượt quá thời hạn tối đa lần đầu tiên được quy định tại phiên bản Luật Đầu tư 2025, có hiệu lực từ ngày 1-3-2026. Đây cũng được coi là điểm mới mang tính đột phá của pháp luật đầu tư.

Tuy nhiên, trong khi thời hạn sử dụng đất được Nghị quyết 254 cho phép điều chỉnh gần như vô điều kiện thì khả năng kéo dài thời hạn hoạt động của dự án quy định tại pháp luật đầu tư được quy định phức tạp hơn, tạo ra độ “vênh” đáng kể giữa quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai về hai loại thời hạn này.

Các điều kiện cần đáp ứng để điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án khi chuyển nhượng dự án đầu tư⁽⁶⁾ là:

- (i) Dự án đầu tư đã triển khai trước ngày 1-3-2025;
- (ii) Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai;
- (iii) Không thuộc trường hợp bị chấm dứt hoạt động;
- (iv) Thời hạn hoạt động còn lại của dự án nhận chuyển nhượng không đáp ứng được phương án tài chính hoặc phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

Như vậy, những dự án không đáp ứng các điều kiện này thì sẽ không được điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án khi chuyển nhượng. Khi đó, câu hỏi đặt ra là nhà đầu tư

— “ —

Để cơ chế này vận hành hiệu quả, một số vấn đề quan trọng vẫn cần được làm rõ trong quá trình hướng dẫn và thực thi, bao gồm phạm vi áp dụng, cơ chế kiểm soát hiệu quả sử dụng đất, cũng như mối quan hệ giữa thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án. Việc giải quyết thỏa đáng các vấn đề này sẽ quyết định liệu cơ chế mới có thực sự trở thành một công cụ tháo gỡ hiệu quả cho thị trường, hay chỉ dừng lại ở một quy định khó triển khai trên thực tế.

—

nhận chuyển nhượng dự án có thể căn cứ Nghị quyết 254 để kéo dài thời hạn sử dụng đất khi mà thời hạn hoạt động của dự án vẫn giữ nguyên hay không? Và cho dù thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh nhưng không thống nhất với thời hạn hoạt động của dự án thì nhà đầu tư sẽ đối mặt với những vướng mắc, bất cập nào trên chặng đường phát triển và kinh doanh dự án rất dài sau đó?

Nhìn tổng thể, quy định mới của Nghị quyết 254 mở ra một cách tiếp cận mới và đột phá đối với thị trường chuyển nhượng dự án.

Nếu được thiết kế và triển khai hợp lý, cơ chế này có thể trở thành một công cụ quan trọng để tái cấu trúc các dự án bị đình trệ, giúp giải phóng quỹ đất đang bị “mắc kẹt” và tạo động lực mới cho thị trường.

Tuy nhiên, để cơ chế này vận hành hiệu quả, một số vấn đề quan trọng vẫn cần được làm rõ trong quá trình hướng dẫn và thực thi, bao gồm phạm vi áp dụng, cơ chế kiểm soát hiệu quả sử dụng đất, cũng như mối quan hệ giữa thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án.

Việc giải quyết thỏa đáng các vấn đề này sẽ quyết định liệu cơ chế mới có thực sự trở thành một công cụ tháo gỡ hiệu quả cho thị trường, hay chỉ dừng lại ở một quy định khó triển khai trên thực tế.

⁽¹⁾ Công ty Luật Vilasia

⁽²⁾ Luật Đất đai 2024, điều 172.1(c); Luật Đất đai 2003, điều 126.3; Luật Đất đai 2003, điều 67.1.

⁽³⁾ Luật Kinh doanh bất động sản 2023, điều 40.2

⁽⁴⁾ Nghị định 50/2026/NĐ-CP, điều 9.

⁽⁵⁾ Luật Đất đai 2024, Điều 172.1(c).

⁽⁶⁾ Luật Đầu tư 2025, Điều 31.2; Luật Đầu tư 2020, Điều 44.2;

Luật Đầu tư 2014, Điều 43.

⁽⁶⁾ Luật Đầu tư 2025, Điều 52.6.