



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

CẬP NHẬT PHÁP LUẬT

Tháng 01 Năm 2024

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI CỦA
LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 VÀ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN
DOANH NGHIỆP KINH
DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



www.gvlawyers.com.vn

Ngày 18/01/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai năm 2024 (“**Luật Đất Đai 2024**”) với 16 chương và 260 điều sẽ có hiệu lực từ ngày 01/01/2025, ngoại trừ (i) Điều 190 và Điều 248 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/4/2024, (ii) việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội, và (iii) Điều 60.9 của Luật này có hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực thi hành. Sau đây là tóm tắt một số điểm nổi bật có tác động trực tiếp đến các doanh nghiệp, đặc biệt các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

1. **Đang thuê đất trả tiền một lần có thể chuyển sang trả hàng năm**

Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 hiện hành (“**Luật Đất Đai 2013**”) chỉ quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhưng không quy định chính thức về việc người thuê đất được chuyển từ trả tiền một lần sang trả tiền hàng năm.

Điều 30.2 của Luật Đất Đai 2024 quy định: *“Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.”* Có thể thấy, quy định trên đây dường như đang tạo một sự linh động cho các chủ thể sử dụng đất khi được chuyển đổi từ thuê đất trả tiền một lần sang thuê đất trả tiền hàng năm. Tuy nhiên, khi doanh nghiệp chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, phần tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (tương ứng với thời gian thuê chưa sử dụng) đã nộp có được hoàn trả lại cho doanh nghiệp hay không?

Quy định *“Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp”* có thể hiểu là tiền thuê đất đã nộp vẫn được

Nhà nước giữ lại (mà không hoàn lại cho doanh nghiệp) để khấu trừ dần tiền sử dụng đất hàng năm phải nộp cho thời hạn thuê còn lại. Nếu như vậy, doanh nghiệp có lẽ lại mất đi cơ chế linh hoạt về dòng tiền cho kế hoạch kinh doanh của mình.

2. **Bỏ quy định thời hạn sử dụng đất trong trường hợp người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (theo quy định về Đất sử dụng có thời hạn)**

Theo Điều 126.3 của Luật Đất Đai 2013 hiện hành (liên quan đến đất sử dụng có thời hạn), thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư không quá 50 năm, đối với một số địa bàn điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm; đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Tuy nhiên, Điều 172.1(c) của Luật Đất Đai 2024 (liên quan đến đất sử dụng có thời hạn) chỉ quy định thời hạn sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cũng không quá 50 năm (hoặc 70 năm đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư), và đã bỏ đi nội dung *“người mua nhà ở gắn*

liên với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài tại điều khoản về đất sử dụng có thời hạn”.

Bên cạnh đó, Điều 148.6 của Luật Đất Đai 2024 (liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở) quy định: “Trường hợp công trình có mục đích hỗn hợp theo quy định của pháp luật và được tạo lập trên đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình đó; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.” Như vậy, quy định này có thể được mặc nhiên hiểu là người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại dự án kinh doanh nhà ở được sử dụng đất ổn định lâu dài hay không?

3. Quỹ đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại sẽ bị hạn chế

Để có được quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, chủ đầu tư có thể thực hiện thông qua một trong hai hình thức (a) Nhà nước thu hồi đất và sau đó tổ chức đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất, và chủ đầu tư là đơn vị trúng đấu giá hoặc đấu thầu; hoặc (b) chủ đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các chủ thể sử dụng đất khác.

(a) Phương án Nhà nước thu hồi đất

Đối với các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, so với Điều 62 của Luật Đất Đai 2013 thì Điều 79 của Luật Đất Đai 2024 đã cụ thể hóa và mở rộng các trường hợp thu hồi đất bao gồm tại 32 trường hợp. Trong đó, đáng chú ý bao gồm “trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công

năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn” (theo Điều 79.27 của Luật Đất Đai 2024).

Như vậy, áp dụng quy định này, nếu triển khai các dự án nhà ở có quy mô chưa đủ đáp ứng tiêu chí “khu đô thị” theo quy định pháp luật về xây dựng, quy hoạch thì Nhà nước sẽ không thu hồi đất để tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Lúc này, để có được khu đất thực hiện dự án, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nhỏ lẻ chỉ có phương án thỏa thuận nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất như được nêu dưới đây.

(b) Phương án thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 73.1 của Luật Đất Đai 2013 quy định: “Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì CHỦ ĐẦU TƯ ĐƯỢC NHÂN CHUYỂN NHƯỢNG, thuê quyền sử dụng đất, nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.” Quy định trên không giới hạn loại đất mà chủ đầu tư được phép nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Bên cạnh đó, các quy định tại Điều 169.1(b), Điều 191.2 và Điều 193.1 của Luật Đất Đai 2013 cũng cố thêm về việc cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các loại đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, bao gồm dự án nhà ở thương mại.

Tuy nhiên, Điều 23.4 của Luật Nhà ở năm 2014 (“**Luật Nhà Ở 2014**”) quy định về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại bao gồm trường hợp “**Nhận chuyển quyền sử dụng ĐẤT Ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.**” Như vậy, theo quy định của Luật Nhà Ở 2014, chủ đầu tư chỉ nhận chuyển nhượng **ĐẤT Ở** để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại (trong khi Luật Đất Đai 2013 lại không giới hạn loại đất nhận chuyển nhượng).

Luật Đất Đai 2024 đã “kế thừa” tinh thần của Luật Nhà Ở 2014, theo đó, Điều 127.1(b) của Luật Đất Đai 2024 quy định về việc nhà đầu tư được thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất: “***Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng ĐẤT Ở.***” Như vậy, có thể thấy rằng quỹ đất đáp ứng được các điều kiện theo Luật Đất Đai 2024 để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại ngày càng bị hạn chế và khó khăn hơn.

4. Mở rộng chủ thể có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Theo Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất Đai 2013, các bên tranh chấp đất đai (tùy từng trường hợp) có thể quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở, Tòa án, hoặc Ủy ban nhân dân có thẩm quyền.

Điều 235.1 và Điều 236.5 của Luật Đất Đai 2024 đã bổ sung thêm hai phương thức giải quyết tranh là Hòa giải thương mại và Trọng tài thương mại. Như vậy, đối với các tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, doanh nghiệp có thêm lựa chọn giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài thương mại Việt Nam theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại hoặc Hòa giải thương mại theo pháp luật về hòa giải thương mại.

5. Ngoài các điểm trên đây, Luật Đất Đai 2024 còn có các điểm mới đáng chú ý khác như: bỏ khung giá đất và bảng giá đất sẽ được ban hành hằng năm; bổ sung điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở, bên cạnh các điều kiện khác, bao gồm “*có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án nhà ở*”; người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất sẽ bị thu hồi đất; và các quy định mới khác.



**GLOBAL VIETNAM
LAWYERS**

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM

Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà
CDC, 25 Lê Đại Hành
Quận Hai Bà Trưng
Hà Nội, Việt Nam
Tel: +84 (24) 3208 3555

Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 3, Tòa nhà Indochina
Riverside, 74 Bạch Đằng
Quận Hải Châu
Đà Nẵng, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Nội dung của Cập nhật pháp luật này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin cập nhật này.

www.gvlawyers.com.vn

