

Bản tin nhanh Pháp lý

Tháng 12 năm 2023

DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI SỬA ĐỔI SỐ 08 NGÀY 08/11/2023

Cho tới thời điểm hiện tại, đã có 08 dự thảo của Luật Đất đai được công bố. Trên cơ sở các ý kiến đóng góp từ các đơn vị có liên quan như Chính phủ, đại biểu Quốc hội và các tổ chức khác, dự thảo mới nhất – Dự thảo số 08 ngày 08/11/2023 (“**Dự Thảo**”) đã được trình Quốc hội xem xét. Dự Thảo tiếp tục quy định các điều khoản nhằm cải thiện hệ thống quản lý hành chính về đất và mở rộng quyền của người sử dụng đất, trong đó có tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Trong bài viết này, chúng tôi tóm tắt các điểm mới đáng chú ý của Dự Thảo như sau:

1. Định nghĩa “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”

Trong Dự Thảo lần này, khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” đã được quy định là một “quyền” bổ sung của người sử dụng đất trả tiền hàng năm trong khi các dự thảo trước đây lại chưa có định nghĩa về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.

Theo Dự Thảo “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” được định nghĩa là “quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.”¹

Việc bổ sung định nghĩa và làm rõ nghĩa “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” sẽ cho phép người sử dụng đất phân biệt được “quyền sử dụng đất” đối với đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” đối với đất thuê trả tiền hàng năm. Việc định nghĩa rõ ràng về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” trong văn bản luật sẽ giúp cho người sử dụng đất, như các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, xác định và hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình đối với từng hình thức trả tiền thuê đất tương ứng.

2. Thay đổi quyền của người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm

Theo quy định tại các dự thảo trước đây, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có thể thế chấp và/hoặc chuyển nhượng quyền thuê theo hợp đồng thuê đất nếu tổ chức đó thuê đất trả tiền hàng năm.

Dự Thảo lần này đã loại bỏ quyền thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” của người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm². Theo đó, các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất trả tiền hàng năm chỉ có quyền chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất và không được thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

3. Bổ sung các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Trong các dự thảo trước, Nhà nước chỉ cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với (i) dự án sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và (ii) dự án sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

¹ Điều 3.40 Dự Thảo

² Điều 41 Dự Thảo

Để khuyến khích phát triển các lĩnh vực khác, Dự Thảo đã bổ sung các loại dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Các dự án được bổ sung bao gồm dự án sử dụng đất khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng³.

4. Thay đổi điều kiện chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất

Dự Thảo đã bổ sung thêm một điều kiện để chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Cụ thể, để bán tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện là tài sản (i) được tạo lập hợp pháp; (ii) đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; và, (iii) bên chuyển nhượng đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

Điều kiện yêu cầu bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục đăng ký đất đai trong các dự thảo trước đã được bãi bỏ. Điều kiện chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đối với bên nhận chuyển nhượng được sửa lại như sau:

- Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;
- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;
- Giao dịch chuyển nhượng được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và quy hoạch về đất đai⁴.

Sắp tới, các điều kiện áp dụng đối với bên nhận chuyển nhượng có thể sẽ tiếp tục được thay đổi và cập nhật trong quá trình lấy ý kiến của Quốc hội, tuy nhiên, hiện tại không rõ điều kiện áp dụng đối với bên chuyển nhượng có tiếp tục được sửa đổi bổ sung hay không, đặc biệt là điều kiện liên quan tới ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Theo quan điểm của chúng tôi tại bản tin trước đây⁵, do điều kiện này có thể gây tranh cãi ở một mức độ nhất định, nên cần phải theo dõi Luật Đất đai sửa đổi và xem các nghị định, thông tư hướng dẫn sẽ hoàn thiện quy định này như thế nào.

Bên cạnh đó, Dự Thảo cũng quy định, trong trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng mà đủ điều kiện tách thửa thì được bên chuyển nhượng/ bên nhận chuyển nhượng có thể làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất⁶.

5. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Dự Thảo đã bổ sung thêm một nguyên tắc mới khi xác định tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Người sử dụng đất có đất bị thu hồi sẽ được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo bảng giá đất hàng năm⁷.

6. Vi phạm pháp luật về đất đai

Trong trường hợp nhà đầu tư không sử dụng đất trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng, Nhà nước sẽ thu hồi đất mà không có bồi thường⁸.

Trường hợp nhà đầu tư không đưa đất vào sử dụng thì nhà đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với tiền thuê/ sử dụng đất đối với thời gian được gia hạn.

Mặc dù nguyên tắc nhà đầu tư nào chậm tiến độ sử dụng đất có thể sẽ không được gia hạn vẫn không thay đổi, khoảng thời gian nhà đầu tư chưa đưa đất vào sử dụng được phép gia hạn đã giảm đáng kể từ 48 tháng xuống 24 tháng. Nếu như quy định này được ghi nhận chính thức trong Luật Đất đai sửa đổi, nhà đầu tư sẽ cần phải thực sự quan tâm và có kế hoạch rõ ràng về tiến độ sử dụng đất và tiến độ thực hiện dự án ghi nhận trong giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để tránh rủi ro vi phạm pháp luật đất đai dẫn tới bị Nhà nước thu hồi đất.

7. Cơ sở xác định giá đất

Giữ nguyên cơ chế bảng giá đất đã được quy định tại các dự thảo trước, Dự Thảo tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan tới xác định giá đất, để đảm bảo rằng giá đất phản ánh trên bảng giá đất sẽ mang tính khách quan và đúng với giá thị trường.

³ Điều 121 Dự Thảo

⁴ Điều 46, Điều 123 Dự Thảo

⁵ <https://kpmg.com/vn/en/home/media/press-releases/2023/06/draft-new-land-law-2023.html>

⁶ Điều 46 Dự Thảo

⁷ Điều 91.2 Dự Thảo

⁸ Điều 81 Dự Thảo

Giá đất sẽ được xác định căn cứ trên các yếu tố sau: ⁹

- Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
- Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá.

Thông tin đầu vào để xác định giá đất bao gồm (i) giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; (ii) giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất; và (iv) thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất ¹⁰. Thông tin đầu vào để xác định giá đất là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm xác định giá đất trở về trước ¹¹.

8. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành, các tổ chức đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nếu như tổ chức đó đáp ứng các điều kiện của luật như phải phải xác định lại giá đất cụ thể và nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại.

Dự Thảo đề xuất quy định mới là các tổ chức đang được thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê cũng sẽ có quyền thay đổi sang thuê đất trả tiền hàng năm. Tiền thuê đất đã nộp cho Nhà nước theo hình thức trả tiền một lần sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ ¹².

KẾT LUẬN

Qua nhiều lần sửa đổi bổ sung, Dự Thảo vẫn đang được các đơn vị có liên quan rà soát và cập nhật về các thay đổi quan trọng để hướng tới hoàn thiện các quy định về việc xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng và giá đất đai đồng bộ ở các cấp, cũng như giúp cho quản lý Nhà nước được hiệu quả hơn đồng thời tối ưu hóa các quyền và nghĩa vụ của Nhà nước và người sử dụng đất trên mọi khía cạnh.

Dự Thảo được trình với nhiều phương án vẫn chưa được quyết định cuối cùng, do đó, có thể các vấn đề mới, các quy định được bổ sung vẫn sẽ tiếp tục thay đổi trong quá trình soạn thảo. Hiện tại, việc thông qua Luật Đất đai sửa đổi đang được tạm lùi lại cho tới kỳ họp tiếp theo của Quốc hội thời điểm đầu 2024 để tiếp tục hoàn thiện và sửa đổi các quy định hiện tại trong khoảng thời gian chờ này. Hiện tại, vẫn chưa thể kết luận chắc chắn các quy định nêu trên sẽ được xử lý và hoàn thiện thế nào trong dự thảo cuối cùng của Luật Đất đai sửa đổi.

⁹ Điều 159.2 Dự Thảo

¹⁰ Điều 159.3 Dự Thảo

¹¹ Điều 159.4 Dự Thảo

¹² Điều 31 Dự Thảo

Liên hệ với chúng tôi

Hà Nội

Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72,
E6 Phạm Hùng, Mễ Trì, Nam Từ Liêm
T +84 (24) 3946 1600

Tp. Hồ Chí Minh

Tầng 10, Tòa nhà Sun Wah,
115 Nguyễn Huệ, Bến Nghé, Quận 1
T +84 (28) 3821 9266

Đà Nẵng

Lô D3, Tầng 5, Tòa nhà Indochina Riverside Towers,
74 Bạch Đằng, Hải Châu I, Hải Châu
T +84 (236) 351 9051

Mọi thông tin trong tài liệu này đều là thông tin chung và không nhằm mục đích cung cấp tư vấn cho trường hợp cụ thể của bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Mặc dù chúng tôi cố gắng cung cấp thông tin chính xác và cập nhật nhất một cách có thể, chúng tôi không thể đảm bảo rằng những thông tin này còn chính xác lúc người đọc nhận được hoặc sẽ duy trì tính chính xác này trong tương lai. Bất cứ ai cũng không nên quyết định hành động dựa trên những thông tin trong tài liệu này nếu không có sự tư vấn phù hợp từ các chuyên gia sau khi xem xét từng tình huống cụ thể.

© 2023 Công ty TNHH KPMG, Công ty TNHH Thuế và Tư vấn KPMG, Công ty Luật TNHH KPMG, Công ty TNHH Dịch vụ KPMG, đều là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam và là công ty thành viên trong tổ chức toàn cầu của các công ty KPMG độc lập, liên kết với KPMG International Limited, một công ty trách nhiệm hữu hạn theo bảo lãnh được thành lập tại Vương Quốc Anh. Tất cả các quyền được bảo hộ.

Tên và biểu tượng KPMG là nhãn hiệu thương mại được cấp phép sử dụng cho các công ty thành viên độc lập của tổ chức các công ty KPMG toàn cầu.



Quét mã QR để truy cập website: kpmg.com.vn
Email: kpmghcmc@kpmg.com.vn