

**KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023**

PHẠM THỊ MINH TRANG*

Ngày nhận bài: 02/08/2024

Ngày phản biện: 24/08/2024

Ngày đăng bài: 30/09/2024

Tóm tắt:

Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định hình thức kinh doanh bất động sản dưới dạng kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. Đây tuy không phải hình thức kinh doanh hoàn toàn mới, nhưng cách tiếp cận của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có nhiều thay đổi. Bài viết này nhằm tìm hiểu, phân tích các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trong mối quan hệ tương quan với các luật khác. Từ đó đề xuất những nội dung cần làm rõ, góp phần đảm bảo đồng bộ, rõ ràng trong quá trình áp dụng quy định của pháp luật.

Từ khóa:

Luật kinh doanh bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất, dự án bất động sản, đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

Abstract:

The Real Estate Business Law 2023 governs real estate businesses that utilize properties with existing infrastructure. While this is not entirely new, the legislation adopts a more advanced approach and introduces several new topics. This article aims to examine and analyze the key provisions of the Real Estate Business Law 2023, along with other relevant legislation. Additionally, it will provide recommendations for clarifying various legal provisions and enhancing consistency in the application of legal requirements.

Keywords:

Real Estate Business Law, land-use right business, real estate project, land with existing infrastructure.

1. Đặt vấn đề

Một trong những hoạt động kinh doanh bất động sản (BDS) giữ vai trò quan trọng, tạo tiền đề cho sự phát triển kinh tế, ổn định xã hội, thu hút đầu tư là kinh doanh quyền sử dụng đất (QSĐĐ) đã có sự đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật. Sau khi

* ThS., Giảng viên Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh; Email: ptmtrang@hcmulaw.edu.vn

hoàn thiện hạ tầng, chủ đầu tư đưa vào kinh doanh dưới các hình thức chuyển nhượng hoặc cho thuê QSDĐ gắn với hạ tầng đã xây dựng, nhằm phục vụ cho hoạt động xây dựng, phát triển nhà ở, hoặc công trình xây dựng khác...

Các hình thức kinh doanh này được thực hiện khá phổ biến với nhiều tiềm năng phát triển. Nhà đầu tư có thể thực hiện dự án với mức chi phí đầu tư hợp lý, thời gian rút ngắn hơn so với việc phải đầu tư, xây dựng và hoàn thiện toàn bộ dự án nhà ở, công trình xây dựng. Đồng thời các loại hình kinh doanh khá đa dạng để lựa chọn phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính. Mặt khác, việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật tạo sự đồng bộ về cơ sở vật chất hạ tầng, kiến tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, doanh nghiệp, tổ chức sản xuất, khai thác, tiếp cận với QSDĐ. Trong khi đó, bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thuê QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật có thể tự thực hiện xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo nhu cầu. Từ đó, thu hút đa dạng nguồn lực trong xã hội tham gia tạo lập BĐS.

Như đã đề cập, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 trên cơ sở kế thừa các quy định trước đây để xây dựng chế định về kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản một cách tập trung, thống nhất. Tuy nhiên, việc nghiên cứu để hiểu rõ bản chất của loại hình kinh doanh này và xây dựng hệ thống văn bản hướng dẫn chi tiết là nhiệm vụ cấp thiết để các quy định được áp dụng đồng bộ, hiệu quả.

2. Khái quát kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật

Luật Đất đai năm 2013, Luật kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 đã có những quy định điều chỉnh một số loại hình kinh doanh này. Tuy nhiên, các quy định còn mang tính phân tán, trùng lặp, chồng chéo giữa các ngành Luật, dẫn đến thực tế áp dụng pháp luật ở các địa phương thiếu tính đồng bộ. Tiêu biểu như hoạt động kinh doanh QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền là một hình thức kinh doanh BĐS khá phổ biến, nhưng Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chỉ đề cập về phạm vi kinh doanh. Còn điều kiện và trình tự thực hiện kinh doanh được quy định trong Luật Đất đai năm 2013. Hoặc kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở lại được xác định là một trong những hình thức chuyển nhượng dự án đầu tư. Dẫn đến việc xác định quyền và nghĩa vụ của bên nhận quyền và bên chuyển quyền còn nhập nhằng, thủ tục thực hiện thiếu sự thống nhất. Mặt khác, ở các địa phương, tình trạng sai phạm trong quá trình kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật chưa được giám sát, xử lý kịp thời. Tiêu biểu như trong dự án Khu Dân cư Mỹ Phước 4 do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi thực hiện. Mặc dù dự án chưa đáp ứng được điều kiện để đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai nhưng chủ đầu tư đã ký kết các hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng. Dẫn đến hệ quả là hàng chục căn nhà được thi công xây dựng

trong khi hệ thống cấp điện vẫn chưa được kết nối.¹ Hoặc tình trạng rao bán đất nền tràn lan của dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View với tổng diện tích 36 ha được phân thành 1000 lô dù Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View tại xã Đambri, thành phố Bảo Lộc chưa được hoàn tất các thủ tục về Giấy phép liên quan². Bên cạnh đó, nhiều trường hợp nhà đầu tư gom đất rồi tự tách thửa, làm đường và thực hiện phân lô để chuyển nhượng với giá cao mà không có dự án hợp pháp.

Đến Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã ghi nhận hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS là một hình thức kinh doanh BĐS. Đồng thời thống nhất quy định về các hình thức và điều kiện kinh doanh nhằm khắc phục tình trạng chông chéo giữa các lĩnh vực pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý của cơ quan nhà nước.

Theo đó, thuật ngữ “*kinh doanh BĐS*” được xác định lại nội hàm thông qua cách thức sử dụng phương pháp liệt kê những hành vi kinh doanh BĐS nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. Cụ thể, khoản 1 Điều 3 quy định “*Kinh doanh BĐS là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; chuyển nhượng dự án BĐS; kinh doanh dịch vụ BĐS.*” Trong đó, kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS được ghi nhận là một trong những nội dung của hoạt động kinh doanh BĐS.

Thuật ngữ “*kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS*” lần đầu tiên được sử dụng trong nhưng Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, nhưng tại Điều 3 - Giải thích từ ngữ không có quy định về khái niệm của thuật ngữ này. Đây là điểm trừ của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 mặc dù Điều 28 của Luật này có quy định về các hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS (nội dung này sẽ được phân tích chi tiết ở mục 2). Tuy nhiên, pháp luật cần có quy định mang tính khái quát làm rõ nội hàm, bản chất của loại hình kinh doanh này thay vì chỉ liệt kê các hình thức kinh doanh. Bởi phương pháp liệt kê có thể dẫn đến trường hợp liệt kê thiếu hoặc do sự phát triển của kinh tế - xã hội nên nảy sinh những hình thức mới.

Căn cứ vào khái niệm kinh doanh BĐS có thể thấy, kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS bao gồm hai nhóm hành vi: (i). Tạo lập QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để bán, chuyển nhượng; (ii). Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS. Như vậy, việc kinh doanh QSDĐ chỉ được thực hiện khi trên đất đã có hạ tầng kỹ thuật được xây dựng. Nói cách khác, hình

¹ Xem thêm: N. Như – A. Hoà (2019), “Cần làm rõ những sai phạm trong việc phân lô, bán nền trái phép đất công”, <https://cand.com.vn/dieu-tra-theo-don-ban-doc/Can-lam-ro-nhung-sai-pham-trong-viec-phan-lo-ban-nen-trai-phap-dat-cong-i530589/>, truy cập ngày 2/7/2024.

² Xem thêm: Thiên An (2024), “Chưa xem xét cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View”, <https://thuongtruong.com.vn/news/chua-xem-xet-cap-giay-phap-moi-truong-cua-du-an-khu-dan-cu-nong-thon-kieu-mau-green-view-122610.html>, truy cập ngày 2/7/2024.

thức kinh doanh này không có sự tách biệt riêng lẻ giữa QSDĐ và hạ tầng kỹ thuật trong dự án BDS. Đây là đặc trưng để phân biệt hình thức kinh doanh này với việc chuyển nhượng QSDĐ hoặc bán tài sản được tạo lập trên đất theo quy định của Luật Đất đai.

Đồng thời, căn cứ khoản 22 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 quy định “*Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác*”. Vậy hạ tầng kỹ thuật có thể hiểu là những công trình mang tính thiết yếu cơ bản phục vụ cho hoạt động sống, lao động, sản xuất, kinh doanh; được xây dựng và duy trì hướng tới phục vụ cho tiện ích công cộng.

Tại khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh BDS năm 2023 quy định về khái niệm “*dự án BDS*”. Đây là một khái niệm khá rộng, bởi mọi dự án có đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng đều coi là “*dự án BDS*”³. Mặt khác, với dự án BDS là QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật được xác định dựa trên phương thức liệt kê theo công năng phục vụ của công trình xây dựng cho những mục đích sử dụng khác nhau. Nhưng trong các loại dự án được liệt kê không đề cập tới dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa. Điều này dẫn đến sự thiếu đồng bộ giữa Luật Kinh doanh BDS năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024. Vì Luật Đất đai năm 2024 vẫn cho phép tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng đã xây dựng. Nhưng Luật Kinh doanh BDS năm 2023 lại không thấy đề cập tới loại hình kinh doanh BDS này. Thêm vào đó, theo Luật kinh doanh BDS năm 2014 cũng ghi nhận đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật là một trong những nội dung kinh doanh BDS mà tổ chức, cá nhân trong nước được thực hiện (khoản 1 Điều 11) nhưng hình thức kinh doanh này lại không được đề cập ở Luật Kinh doanh BDS năm 2023.

Tóm lại, từ những phân tích trên có thể rút ra nội hàm khái niệm kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BDS là việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã được đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối, đồng bộ với hạ tầng khu vực trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn; dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công

³ Nguyễn Văn Đình (2023), *Góp ý dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)*, Hội thảo doanh nghiệp góp ý dự thảo luật nhà ở (sửa đổi) và dự thảo luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi), truy cập tại https://vibonline.com.vn/wp-content/uploads/2023/04/Mr-Nguyen-Van-Dinh_HT-Luat-Nha-o-va-Luat-KD-BDS-1.docx, truy cập ngày 2/7/2024;

nghe cao để tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hoặc sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

3. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Căn cứ Điều 28 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định về hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS bao gồm 3 hình thức sau:

(i). *Chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.*

Hình thức kinh doanh này chỉ áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp với cho thuê. Chủ đầu tư chỉ hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Đảm bảo các dịch vụ thiết yếu và sự đồng bộ về kết cấu hạ tầng trước khi chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Cụ thể, đường giao thông, các dịch vụ cung cấp điện, chiếu sáng, cấp nước; hệ thống thoát nước; thu gom và xử lý rác thải... phải được đảm bảo. Hay nói cách khác, chủ đầu tư phải hoàn thiện hệ thống điện, đường, trường, trạm trong khu vực dự án. Hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải có sự kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Cá nhân khi nhận chuyển nhượng QSDĐ ở đã được phân lô sẽ tự đầu tư xây dựng nhà ở nhưng việc xây dựng phải đảm bảo tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch được phê duyệt, đúng nội dung giấy phép xây dựng. Hình thức kinh doanh này cũng đã được Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định. Cụ thể Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP quy định về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; và Điểm c khoản 1 Điều 11 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014.

(ii). *Chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.*

Đối với hình thức kinh doanh này, chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng QSDĐ sau khi xây dựng, hoàn thiện, và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS. Loại dự án BĐS được kinh doanh theo hình thức này bao gồm đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất. Đối với bên nhận chuyển nhượng là tổ chức có chức năng thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất. Như vậy, bên chuyển nhượng chỉ đầu tư kết cấu hạ tầng trên đất, còn bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật sẽ bỏ vốn để đầu tư, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.

Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng QSDĐ gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận (khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013, Điều 42 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) hoặc chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê (khoản 2 Điều 194

Luật Đất đai năm 2013). Tuy nhiên việc chuyển nhượng QSDĐ trong trường hợp này được hiểu là một dạng của chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư. Bên nhận chuyển nhượng dự án đầu tư sẽ tiếp tục thực hiện dự án theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định tách biệt hành vi kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS với chuyển nhượng dự án đầu tư. Cụ thể, khái niệm kinh doanh BĐS tại khoản 1 Điều 3 đề cập đây là 2 hành vi kinh doanh độc lập. Đồng thời, hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS được quy định tại Chương IV trong khi chuyển nhượng dự án BĐS được quy định tại Chương V của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, với điều kiện và trình tự, thủ tục thực hiện kinh doanh khác biệt⁴. Đây là một điểm mới hợp lý, bởi dù việc chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng có những điểm giống với chuyển nhượng dự án đầu tư. Cụ thể, ở những hình thức kinh doanh này đều có sự chuyển giao toàn bộ dự án hoặc một phần dự án và bên nhận chuyển quyền sẽ tiếp tục thực hiện dự án được chuyển giao. Tuy nhiên, đối tượng của dự án BĐS là khác nhau, nên việc phân định rõ hành vi kinh doanh sẽ tạo tiền đề cho việc xác định điều kiện thực hiện dự án, xác định quyền và nghĩa vụ của các bên. Cụ thể:

Thứ nhất, trong trường hợp chủ đầu tư kinh doanh dưới hình thức chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng thì dự án mà chủ đầu tư thực hiện là xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật. Do đó, khi chứng minh điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án⁵ cũng như hồ sơ dự án, giấy phép xây dựng... chỉ trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chứ không phải toàn bộ dự án bao gồm cả việc xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác. Đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng thì dự án BĐS được thực hiện là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng. Do đó điều kiện về đảm bảo năng lực tài chính là khác nhau.

Thứ hai, hồ sơ pháp lý của dự án, giấy phép xây dựng cũng khác biệt. Điều 37 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định về trách nhiệm của bên chuyển nhượng phải cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, QSDĐ để bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan. Đồng thời phải tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước

⁴ Xem thêm: Minh Anh (2024), Quy định mới về chuyển nhượng dự án bất động sản, *Tạp chí điện tử - Luật sư Việt Nam*, truy cập tại <https://lsvn.vn/quy-dinh-moi-ve-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-1718898485.html>, truy cập ngày 12/7/2024

⁵ Điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS 2023 (nội dung này sẽ được phân tích kỹ tại Mục 3. Chủ thể được kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản)

có thẩm quyền chấp thuận. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh BĐS chưa làm rõ trách nhiệm thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng...để tránh trường hợp trên cùng một thửa đất có sự trùng lặp về dự án. Do đó, tác giả cho rằng văn bản hướng dẫn cần có quy định chi tiết để tránh trường hợp nhập nhằng, chồng chéo về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 xác định, đối với chuyển nhượng QSDĐ trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở và dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng thì đây là hình thức chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư. Do đó, bên nhận chuyển nhượng được thừa kế quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Tức, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án⁶. Tác giả cho rằng điều này là không phù hợp, bởi chủ đầu tư chỉ thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhưng phải xin chủ trương đầu tư và chứng minh năng lực tài chính đối với toàn bộ dự án bao gồm cả nội dung liên quan tới đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất. Do đó, việc tách bạch dự án xây dựng công trình xây dựng và dự án chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS đã khắc phục được điểm chồng chéo này.

(iii). *Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích SDD và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.* Giao dịch kinh doanh được thực hiện là giao dịch cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật được đầu tư.

Như vậy, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định 3 hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định tổ chức kinh tế có thể kinh doanh BĐS dưới dạng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật đó. Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định tổ chức kinh tế được thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng. Đây cũng là một hình thức kinh doanh BĐS mà ở đó tổ chức kinh tế xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trong dự án nghĩa trang, nghĩa địa sau đó chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác sử dụng theo đúng mục đích⁷.

Việc Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 không trực tiếp ghi nhận hình thức kinh doanh này là một điều tác giả khá băn khoăn. Liệu rằng đây là sơ sót trong kỹ thuật lập pháp hay các nhà làm luật đã đồng nhất việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa là một dạng của dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ

⁶ Khoản 4 Điều 48 Luật Kinh doanh BĐS 2014

⁷ Ví dụ, cá nhân nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng cho phân mộ cá nhân theo khoản 4 Điều 14 Nghị định 23/2016/NĐ-CP.

thuật (được đề cập tại khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023). Vì nếu căn cứ theo khái niệm hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật tại khoản 22 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 đã bao gồm nghĩa trang. Tuy nhiên sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư có thể chuyển nhượng QSDĐ cho cá nhân có nhu cầu tự xây dựng bia mộ. Do đó, loại hình này không thuộc một trong ba hình thức kinh doanh QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS như đã phân tích.

4. Chủ thể được kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS là một hình thức kinh doanh BĐS, chủ thể muốn tham gia kinh doanh phải đáp ứng được điều kiện nhất định theo quy định của pháp luật. Cụ thể tổ chức, cá nhân khi thực hiện kinh doanh phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã và có ngành, nghề kinh doanh BĐS. Mặt khác, doanh nghiệp này phải đáp ứng các điều kiện nhằm đảm bảo năng lực thực hiện kinh doanh BĐS bao gồm:

Một, không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh BĐS, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đây là điều kiện mới được Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 bổ sung nhằm tương thích với quy định của pháp luật hình sự, hành chính.

Hai, phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu. Đây cũng là một quy định mới được ghi nhận nhằm đảm bảo khả năng tài chính của chủ đầu tư khi thực hiện hoạt động kinh doanh BĐS.

Ba, doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua dự án BĐS phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư. Tiêu chí này dựa trên quy mô sử dụng đất để xác định tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng vốn đầu tư của doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhằm đảm bảo năng lực tài chính thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Đây không phải điều kiện mới mà đã được Luật Đất đai năm 2013 quy định trong điều kiện giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư. Ngoài ra, điều kiện này cũng được áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án BĐS (khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP). Nó không áp dụng cho mọi doanh nghiệp thực hiện hành vi kinh doanh BĐS mà chỉ áp dụng đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua dự án BĐS. Theo đó, khi kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS cũng phải đáp ứng điều kiện này để đảm bảo năng lực tài chính trong đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Đồng thời Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 còn bổ sung quy định đối với trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BĐS đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự

án. Đây là một điểm mới khắc phục được khoảng trống của pháp luật trong trường hợp doanh nghiệp BĐS thực hiện nhiều dự án cùng thời điểm thì mỗi dự án chủ đầu tư đều phải có tỷ lệ vốn thuộc chủ sở hữu nhất định để đảm bảo năng lực thực hiện dự án. Tránh trường hợp doanh nghiệp sử dụng một khoản vốn để đảm bảo năng lực tài chính cho nhiều dự án khác nhau.

Ngoài điều kiện chung như đã đề cập, căn cứ theo Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định về hình thức, phạm vi kinh doanh BĐS của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, có thể thấy chủ thể được tham gia kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS được quy định mở rộng hơn so với Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Cụ thể như sau:

Đối với tổ chức, cá nhân trong nước: đây là chủ thể được ghi nhận phạm vi kinh doanh BĐS rộng nhất. Chủ thể này được thực hiện tất cả các hình thức kinh doanh BĐS mà pháp luật ghi nhận. Do đó, đương nhiên họ cũng được thực hiện tất cả các hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS. Cụ thể, điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định tổ chức, cá nhân trong nước được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật.

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Theo quy định tại Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008, người Việt Nam định cư ở nước ngoài bao gồm công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam sinh sống và làm việc ở nước ngoài. Theo Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, phạm vi kinh doanh BĐS đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là giống nhau, được căn cứ theo khoản 2 Điều 11. Theo quy định này, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được tham gia kinh doanh các loại hình như đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng. Tuy nhiên, đến Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 phạm vi kinh doanh của Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phân chia theo hai loại chủ thể khác nhau. Cụ thể:

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được phép nhập cảnh vào Việt Nam, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định mở rộng phạm vi kinh doanh của chủ thể này hơn rất nhiều so với Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Họ được ghi nhận phạm vi kinh doanh BĐS giống như tổ chức, cá nhân trong nước. Việc mở rộng quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam là một quy định tiến bộ nhằm thu hút đầu tư và ngoại hối vào thị trường trong nước. Mặt khác, khắc phục khó khăn trong xác định tư cách chủ thể của công dân Việt Nam là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và công dân Việt Nam là cá nhân trong nước. Như vậy, người người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có thể thực hiện tất cả các hành vi kinh doanh QSDĐ có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS.

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam hay

còn gọi là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Căn cứ theo khoản 3 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được kinh doanh QSDĐ có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS đối với ba hình thức được quy định tại Điều 28 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023.

Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, trước đây Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 định danh là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Sự điều chỉnh này nhằm thống nhất về thuật ngữ sử dụng với Luật Đầu tư năm 2020. Căn cứ theo khoản 4 và 5 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, nếu tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì có phạm vi kinh doanh giống người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Còn nếu không thuộc diện phải thực hiện thủ tục đầu tư thì có phạm vi kinh doanh như tổ chức trong nước. Như vậy, trong cả hai trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài vẫn được tham gia kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS.

Tóm lại, có thể thấy, phạm vi kinh doanh BĐS của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã có sự mở rộng hơn so với trước đây. Tiêu biểu như theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, quyền chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền chỉ cho phép tổ chức kinh tế thực hiện. Nhưng theo Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 không giới hạn phạm vi chủ thể thực hiện kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

5. Điều kiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

**** Điều kiện đối với dự án:***

Trước khi được thực hiện giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, pháp luật đặt ra các điều kiện đối với dự án được quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, cụ thể: Dự án BĐS phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Dự án BĐS phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị; Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án BĐS thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan; Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; Dự án BĐS phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng các điều kiện nêu trên thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở được quy định tại Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023.

*** Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:**

Pháp luật kinh doanh BĐS đặt ra những điều kiện chung đối với QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS tương tự như điều kiện giao dịch của QSDĐ được quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024:

- *Có giấy chứng nhận về QSDĐ và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.* Giấy chứng nhận về QSDĐ là minh chứng cho chủ đầu tư dự án có QSDĐ hợp pháp vì đây là chứng thư pháp lý được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho các chủ thể sử dụng đất hợp pháp. Mặt khác phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật có giấy chứng nhận đồng nghĩa với việc chủ đầu tư đã thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để đảm bảo tính pháp lý của dự án. Đồng thời, phần diện tích đất này phải còn trong thời hạn sử dụng vì đây là yếu tố thể hiện khoảng thời gian người sử dụng đất được khai thác, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đó.

- *QSDĐ không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.* Đây là điều kiện rất quan trọng nhằm đảm bảo QSDĐ được đưa vào giao dịch không đang trong quá trình giải quyết tranh chấp. Qua đó đảm bảo tính pháp lý của tài sản giao dịch, nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên khi tham gia giao dịch, đặc biệt là khách hàng. Bởi nếu thửa đất đang trong quá trình giải quyết tranh chấp thì chủ thể có quyền sử dụng và định đoạt đối với phần diện tích đất này chưa được xác định rõ. So với Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, quy định này đã có sự bổ sung làm rõ. Trước đây pháp luật quy định điều kiện QSDĐ không có tranh chấp, nhưng không giải thích thế nào là đất không có tranh chấp. Dẫn đến thực tế áp dụng pháp luật thiếu tính đồng bộ, minh bạch.

- *QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.* Tức QSDĐ không đang trong trường hợp chịu chế độ pháp lý đặc biệt, sẽ bị cơ quan có thẩm quyền xử lý để đảm bảo thi hành theo Bản án, Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nên nếu QSDĐ bị kê biên để bảo đảm thi hành án thì người sử dụng đất không còn quyền tự do định đoạt đối với QSDĐ đó. Tức không thể đưa vào giao dịch như những tài sản thông thường khác. Điều kiện này cũng nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cá nhân mua QSDĐ.

- *QSDĐ không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.*

Ngoài các điều kiện trên, doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải công khai thông tin về QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023. Các thông tin được công khai đầy đủ, trung thực và chính

xác trên trang thông tin về nhà ở và thị trường BĐS cũng như trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp để khách hàng dễ dàng tiếp cận với thông tin của dự án. Các thông tin phải công khai bao gồm: (i) Giấy chứng nhận về QSDĐ đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; (ii) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; (iii) Giấy tờ về việc hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (iv) Giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS đưa vào kinh doanh; (v) Các hạn chế về QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS (nếu có); việc thế chấp QSDĐ, dự án BĐS đưa vào kinh doanh.⁸

Bên cạnh các điều kiện chung để QSDĐ được đưa vào giao dịch, trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS theo hình thức chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì QSDĐ phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:

(i). *Về khu vực đất được sử dụng để thực hiện dự án*: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư được sử dụng để thực hiện dự án. Nhưng đất không được thuộc các trường hợp sau:

Một, không thuộc khu vực là phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III. Có thể thấy điều kiện về khu vực thực hiện dự án đã có sự siết chặt hơn so với trước đây. Cụ thể, căn cứ theo khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định giới hạn khu vực thực hiện dự án không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; 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 và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị. Sau đó, quy định này được sửa đổi bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP không cho phép thực hiện dự án kinh doanh nhà ở dưới hình thức phân lô, bán nền trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương.

Tuy nhiên, theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, các khu vực là phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III sẽ không được thực hiện loại dự án này. Việc siết chặt quy định về khu vực được thực hiện dự án phân lô, bán nền xuất phát từ quỹ đất ở tại các khu vực này khá hạn chế, mật độ dân cư cao, nhu cầu về nhà ở tăng cao. Việc cho cá nhân nhận chuyển nhượng QSDĐ đã được đầu

⁸ Khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023

tư kết cấu hạ tầng để tự xây dựng nhà ở sẽ không đáp ứng được nhu cầu nhà ở của khu vực. Mặt khác, tình trạng người nhận chuyển nhượng QSDĐ không xây dựng nhà ở đúng tiến độ, thiết kế, quy hoạch, gây ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị, lãng phí nguồn lực đất đai do tình trạng đầu cơ cũng tác động tiêu cực tới chính sách phát triển nhà ở của địa phương và hiệu quả sử dụng đất. Do đó, quy định về khu vực được thực hiện dự án sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định dựa trên điều kiện của địa phương.

Hai, không thuộc trường hợp đấu giá QSDĐ để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Theo đó Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá QSDĐ.

(ii). Về thủ tục: Trước khi thực hiện kinh doanh, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS cấp tỉnh về việc QSDĐ đủ điều kiện được chuyển nhượng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của QSDĐ đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp QSDĐ không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

Đây là quy định nhằm phát huy vai trò của cơ quan quản lý chuyên ngành trong quá trình kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định pháp luật của chủ đầu tư trước khi chuyển nhượng QSDĐ có hạ tầng cho khách hàng. Điều này được xem là bước kiểm duyệt tính hợp pháp của dự án, đảm bảo hạ tầng đã được xây dựng đúng quy hoạch, tiến độ và đáp ứng yêu cầu để cá nhân sau khi nhận chuyển nhượng sẽ có thể đưa đất vào xây dựng nhà ở. Bởi thực tế, vị thế của bên nhận chuyển nhượng luôn yếu thế hơn so với chủ đầu tư. Do đó quy định này nhằm góp phần kịp thời phát hiện sai phạm, hạn chế rủi ro và bảo vệ quyền lợi cho khách hàng.

Tuy nhiên, theo quy định hiện nay, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về việc chủ đầu tư về QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở hoặc nêu rõ lý do không đủ điều kiện. Nhưng quy định này chưa đề cập tới cách thức xử lý nếu quá thời hạn 15 ngày mà cơ quan có thẩm quyền không có văn bản trả lời. Nếu trong trường hợp vì lý do quá tải hồ sơ hoặc do những nhiễu của cán bộ ở địa phương nên quá thời hạn. Vậy chủ đầu tư có được tự đưa QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật vào giao dịch hay không? Thiết nghĩ, cần có văn bản hướng dẫn quy định trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền nếu không trả lời trong thời hạn Luật định nhằm nâng cao trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình quản lý. Mặt khác, trường hợp đã hết hạn Luật định, quyền lợi và trách nhiệm của chủ đầu tư được đảm bảo và triển khai như thế nào cũng cần được xem xét làm rõ.

(iii). Về sự đồng bộ, hoàn thiện của hạ tầng kỹ thuật: Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ

dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư. Đồng thời dự án phải bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ. Đây sẽ là điều kiện tiên quyết cho bên nhận quyền có thể tiếp tục đưa QSDĐ đã nhận chuyển nhượng hoặc đã thuê vào khai thác, sử dụng. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Ngoài ra, bên chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS đưa vào kinh doanh. Nếu thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh BĐS, thuế liên quan đến đất đai đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh QSDĐ thì phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS.

Tuy nhiên, có thể nhận thấy cách thức quy định về điều kiện kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS được phân chia thành hai nhóm: nhóm các điều kiện đối với hình thức chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; và nhóm điều kiện của hình thức chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho tổ chức. Tuy nhiên, các điều kiện được quy định có sự trùng lặp, dẫn chiếu qua lại nên khá rối. Tiêu biểu như: Điều 29 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định về yêu cầu trong kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS dẫn chiếu tới các điều kiện được quy định tại Điều 31, Điều 35 của Luật này. Trong khi đó, Điều 31 lại dẫn chiếu tới điều kiện được quy định tại Điều 29, còn Nội dung của Điều 35 là sự “nhắc lại” Điều 31⁹. Hay một minh chứng khác, Điều 32 quy định về yêu cầu đối với bên chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở lại dẫn chiếu tới điều kiện tại khoản 2 Điều 31 về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS được chuyển nhượng QSDĐ cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Với cách thức quy định như vậy, việc theo dõi và nắm bắt nội dung các quy định trở nên phức tạp và khó khăn hơn.

⁹ Nguyễn Quang Tuyền (2023), *Góp ý quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và kinh doanh quyền sử dụng đất của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, truy cập tại <https://danchuphapluat.vn/gop-y-quy-dinh-ve-kinh-doanh-nha-o-cong-trinh-xay-dung-hinh-thanh-trong-tuong-lai-va-kinh-doanh-quyen-su-dung-dat-cua-du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-1>, truy cập ngày 02/07/2024.

6. Kết luận

Nói tóm lại, pháp luật đất đai, nhà ở và kinh doanh BĐS là những lĩnh vực pháp luật có sự giao thoa, kết nối chặt chẽ với nhau, giữ vai trò quan trọng quyết định hiệu quả sử dụng đất, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội. Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 quy định về nội dung và điều kiện của hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS với những điểm mới tiến bộ. Thứ nhất, khắc phục được tình trạng chồng chéo giữa các lĩnh vực pháp luật. Thứ hai, các quy định về loại hình kinh doanh này được quy định tập trung, thống nhất và đồng bộ. Thứ ba, những điểm mới được sửa đổi, bổ sung hứa hẹn mang đến những tác động tích cực nhằm mở rộng và tạo cơ hội cho nhà đầu tư mới cũng như thúc đẩy chu kỳ đầu tư nhanh và hiệu quả.¹⁰ Tuy nhiên, không thể phủ nhận, đây là một hình thức kinh doanh phức tạp. Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng và ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết là điều kiện tiên quyết để các quy định được triển khai đồng bộ, hiệu quả.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thiên An (2024), “*Chưa xem xét cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View*”, truy cập tại <https://thuongtruong.com.vn/news/chua-xem-xet-cap-giay-phep-moi-truong-cua-du-an-khu-dan-cu-nong-thon-kieu-mau-green-view-122610.html>, truy cập ngày 2/7/2024;
2. Minh Anh (2024), *Quy định mới về chuyển nhượng dự án bất động sản*, Tạp chí điện tử - Luật sư Việt Nam, truy cập tại <https://lsvn.vn/quy-dinh-moi-ve-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-1718898485.html>, truy cập ngày 12/7/2024
3. Nguyễn Văn Đình (2023), *Góp ý dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)*, Hội thảo doanh nghiệp góp ý dự thảo luật nhà ở (sửa đổi) và dự thảo luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi), truy cập tại https://vibonline.com.vn/wp-content/uploads/2023/04/Mr-Nguyen-Van-Dinh_HT-Luat-Nha-o-va-Luat-KD-BDS-1.docx, truy cập ngày 2/7/2024;
4. N. Như – A. Hoà (2019), “*Cần làm rõ những sai phạm trong việc phân lô, bán nền trái phép đất công*”, truy cập tại <https://cand.com.vn/dieu-tra-theo-don-ban-doc/Can-lam-ro-nhung-sai-pham-trong-viec-phan-lo-ban-nen-trai-phep-dat-cong-i530589/>, truy cập ngày 2/7/2024;
5. Nguyễn Quang Tuyền (2023), *Góp ý quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và kinh doanh quyền sử dụng đất của Dự*

¹⁰ Đỗ Xuân Trọng (2019), *Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014*, Tạp chí Công Thương điện tử, truy cập tại <https://tapchicongthuong.vn/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm>, truy cập ngày 12/7/2024;

thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Tạp chí dân chủ và pháp luật, truy cập tại <https://danchuphapluat.vn/gop-y-quy-dinh-ve-kinh-doanh-nha-o-cong-trinh-xay-dung-hinh-thanh-trong-tuong-lai-va-kinh-doanh-quyen-su-dung-dat-cua-du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-1>, truy cập ngày 02/07/2024.

6. Đỗ Xuân Trọng (2019), *Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014*, Tạp chí Công Thương điện tử, truy cập tại <https://tapchicongthuong.vn/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm>, truy cập ngày 12/7/2024.