

Luật mới có hiệu lực, khó khăn pháp lý của các dự án bất động sản sắp được tháo gỡ?

11:56 01/08/2024

Thị trường bất động sản có khoảng 70% vướng mắc từ pháp lý, 30% khó khăn từ nguồn vốn. Chính vì vậy, việc 3 bộ luật được thực thi sớm, mang lại nhiều kỳ vọng sẽ giúp trường phát triển minh bạch, bền vững hơn.

Nhiều vấn đề thị trường kỳ vọng được giải quyết

Tại Toạ đàm: “Vận hội mới của thị trường bất động sản”, ông Đào Trung Chính, Cục trưởng Cục Quy hoạch và phát triển tài nguyên đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường cho biết, bộ 3 luật gồm: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở có quan hệ mật thiết. Quốc hội đã thông qua 2 luật trước gồm: Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản và chờ cho Luật Đất đai thông qua 1/1/2024.

Tuy nhiên, sau khi Luật Đất đai được thông qua, Chính phủ kiến nghị với Quốc hội có hiệu lực sớm. Do đó, 3 Luật cùng phải đẩy sớm lên. Riêng với bất động sản, việc thực hiện được sớm 3 luật này sẽ giải quyết được câu chuyện về định giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Theo ông Chính, trong thời gian vừa qua, rất nhiều dự án vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính. Có những dự án, chúng ta áp dụng theo luật ban hành năm 1993, chứ không phải năm 2013. Ngay cả với Luật năm 2013, nhiều địa phương không thực hiện được, dẫn đến nhiều sai phạm trong câu chuyện về định giá đất, từ đó, xảy ra vấn đề sợ sai, không dám làm.

Thứ nhất, đối với những lỗi không phải từ chủ đầu tư mà thuộc về cơ quan nhà nước về cơ chế, Luật Đất đai giải quyết được. Thứ hai, trường hợp nào nhà nước thu hồi, trường hợp nào doanh nghiệp phải tự thực hiện, Luật Đất đai năm 2024 cũng đã có quy định rất rõ. Thứ ba, vấn đề minh bạch về trường hợp nào thực hiện đấu giá, trường hợp nào đấu thầu, trường hợp nào được tự thực hiện.

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh khai thác dịch vụ, chuyển nhượng dự án,... đều được đưa ra để giải quyết trong Luật Đất đai. Luật cũng định hướng giải quyết

cho câu hỏi, người Việt Nam sinh sống và làm việc ở nước ngoài, vẫn còn Quốc tịch Việt Nam mua nhà thế nào? Hay câu chuyện chuyển nhượng dự án đối với chủ đầu tư là người trong nước, chủ đầu tư là người nước ngoài,... luật đều giải quyết.



Nhiều vấn đề vướng mắc của thị trường bất động sản kỳ vọng sẽ được tháo gỡ khi bộ 3 luật có hiệu lực sớm.

“Với việc 3 Luật có hiệu lực sớm, hy vọng sẽ tháo gỡ được vướng mắc của thị trường bất động sản hiện nay. Tuy nhiên, vẫn còn phải trông chờ các thủ tục hướng dẫn thi hành, thông tư của các bộ. Đến nay, có 5 Nghị định được ban hành, trong đó bao gồm: Nghị định về hoạt động lấn biển; Nghị định về định giá đất; Nghị định về bồi thường tái định cư; Điều tra đánh giá đất đai. Đây là các nghị định chung, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Còn 2 nghị định nữa gồm: Thu tiền sử dụng đất; Nghị định về quyết định phát triển đất do Bộ Tài chính soạn thảo, đã trình ký”, ông Chính cho hay.

Tháo gỡ về mặt định giá

Về vấn đề này, ông Lê Văn Bình, Phó vụ trưởng Vụ Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đặt vấn đề: Chúng ta cứ nói là vướng mắc về mặt pháp lý, nhưng thế nào là vướng mắc? Do cơ chế chính sách làm cho dự án không thực hiện được, hay chúng ta không thực hiện được dẫn đến vướng mắc? Ông Bình cho rằng phần lớn do vấn đề thứ 2.

“Dù luật đã quy định nhưng nhiều dự án không làm theo tuần tự, dẫn đến sai sót là câu chuyện thường xuyên xảy ra. Theo quy định trước đó, thời điểm định giá là thời điểm có quyết định cho thuê đất, nhưng lại không quy định bao lâu phải ban hành quyết định về giá đất. Điều này gây ra những sự trì trệ. Đối với

tồn tại này, Luật Đất đai năm 2024 đã tháo gỡ vướng mắc về mặt định giá”, ông Bình cho hay.

Theo ông, việc đẩy 3 luật có hiệu lực sớm hơn dự kiến tới 5 tháng, rất có lợi cho bất động sản. Theo đó, dự án tiếp cận đất đai minh bạch hơn, rất nhiều cơ chế tiếp cận đất đai cho các nhà đầu tư bất động một cách rất minh bạch. Và khi cơ chế minh bạch sẽ tạo sự thuận lợi cho nhà đầu tư, người dân cũng không vướng các thủ tục pháp lý như trước đây.

“Tất nhiên, trong Luật tháo gỡ nhiều là giá đất và bồi thường tái định cư. Trước đây chúng ta quy định giá cụ thể, nhưng nhiều nơi định giá còn thấp so với thị trường. Quy định mới dù vẫn dùng giá cụ thể, nhưng dần tiếp cận giá thị trường. Giá đất tăng, bảo đảm quyền lợi cho người bị thu hồi tốt hơn. Ngoài ra, các loại đất được quy định cụ thể hơn, chi tiết hơn”, ông Bình nói.

Thạc sỹ Nguyễn Văn Đĩnh - Chuyên gia pháp lý bất động sản nhận định, trước đây, Luật 2014, Bộ Xây dựng và Chính phủ thống nhất yêu cầu quy định chặt chẽ loại đất để xây dựng nhà thương mại. Theo đó, doanh nghiệp đang có đất ở hoặc có phần đất ở, 1 phần đất khác mới được làm nhà ở thương mại. Nếu đi mua gom thì phải mua toàn bộ 100% đất ở mới được làm. Nhưng đến tháng 3/2022, sửa theo hướng đang có đất thì mở rộng "hơn chút" có thể là đất ở và các loại đất khác.

“Luật Đất đai năm 2024 quy định mở hơn, cho doanh nghiệp được mở rộng, thu hồi các loại đất khác để phát triển nhà ở thương mại. Chúng tôi nhất trí cao. Cách thức quản lý nhà nước cần dựa trên 2 trụ cột loại đất và quy hoạch. Loại đất khu vực đó có phù hợp quy hoạch khu nhà ở thương mại hay không? Chúng ta là nước nông nghiệp đang trong quá trình đô thị hoá, muốn tăng đô thị hoá phải tăng nhà ở đô thị, và muốn tăng nhà ở đô thị thì phải thu gom, đấu giá đất của người dân, trong đó có đất khác, đất nông nghiệp.

Nhà nước thu hồi đất đấu giá, đấu thầu và cho phép nhà đầu tư tự thoả thuận với người dân bị thu hồi đất. Theo quan điểm của tôi, chúng ta nên quản lý theo quy hoạch, khu đất đó có nên làm nhà ở không? Nếu làm nhà ở thương mại được thì có thể vận dụng linh hoạt 2 phương pháp thu hồi đất phát triển dự án: địa phương đấu giá và doanh nghiệp tự thoả thuận thu hồi”, ông Đĩnh cho biết.

Vấn đề tiếp theo là tài chính đất đai. Khi doanh nghiệp sử dụng đất, nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất loại đất sang từng loại đất. Khi giá đất bán sát giá thị trường, không lo ngại thất thoát lãng phí do chênh lệch địa tô.

Trong quá trình trình Luật đất đai, Quốc hội lo ngại lớn nhất là chênh lệch địa tô. Theo ông Đĩnh, cần áp dụng nguyên tắc thị trường, giảm mệnh lệnh hành chính, tăng biện pháp thị trường, dân sự, thoả thuận. Tuy nhiên, việc duy trì đấu giá, đấu thầu cũng có hạn chế là khi địa phương thu được đất sạch, đầu ra tốt hơn thì doanh nghiệp thuận lợi. Nhưng phải nhớ là đầu vào thì Nhà nước phải thu hồi. Đây là quan hệ phi thị trường, chưa có sự thoả thuận.

“Chúng ta có các quy định, Nghị định mới chúng ta phải làm sao để khi người dân bị thu hồi đất, tái định cư không có những rủi ro, khó khăn cho họ. Tôi khẳng định, người dân mất đất phải được thoả thuận thuận mua vừa bán, nó sẽ khác hoàn toàn với người dân phải trả đất, bồi thường, tái định cư”, ông Đĩnh nhấn mạnh.

Thùy An