

ĐIỀU KIỆN VỀ “HOÀN THÀNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH” ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC KHI KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG - THỰC TIỄN VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ LIÊN QUAN

TS. Nguyễn Duy Phương

Trường Đại học Lao động - Xã hội

nguyenduyphuong@ulsa.edu.vn

ThS. Nguyễn Kiên Cường

Tập đoàn Văn Phú Invest

cuongnk241289@gmail.com

Nguyễn Thị Mai Lan

Công ty Luật TNHH Trường Hải

mailan792k@gmail.com

Tóm tắt: Bài viết tập trung phân tích điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” trong hoạt động kinh doanh nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024. Mặc dù pháp luật đã quy định chủ đầu tư phải hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính trước khi đưa sản phẩm vào kinh doanh, song vẫn thiếu các tiêu chí rõ ràng để xác định nội hàm của khái niệm “hoàn thành”. Trên cơ sở nghiên cứu các quy định hiện hành, đối chiếu với thực tiễn áp dụng và một số tình huống điển hình từ hoạt động thanh tra cũng như các văn bản xác nhận nghĩa vụ tài chính của cơ quan quản lý nhà nước, bài viết chỉ ra những bất cập liên quan đến thời điểm và phạm vi xác định nghĩa vụ tài chính. Từ đó, tác giả đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật, bảo đảm tính minh bạch, ổn định và khả thi trong thực thi, qua đó vừa nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, vừa tạo sự yên tâm cho doanh nghiệp trong quá trình triển khai dự án bất động sản.

Từ khóa: Định giá đất; kinh doanh bất động sản; Luật Đất đai năm 2024; Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023; nghĩa vụ tài chính.

THE CONDITION OF “FULFILLMENT OF FINANCIAL OBLIGATIONS” TO THE STATE IN HOUSING AND CONSTRUCTION BUSINESS ACTIVITIES - PRACTICE AND RELATED RECOMMENDATIONS

Abstract: This article examines the legal requirement of “fulfilling financial obligations” in real estate business activities, particularly in the development of housing and construction projects, as stipulated in

the Law on Real Estate Business (2023) and the Land Law (2024). While the legislation requires project investors to fully discharge their financial obligations before commercializing real estate products, the laws remain silent on clear criteria to define what constitutes “fulfillment.” By analyzing the current legal framework, comparing it with practical implementation, and drawing on selected cases from government inspections as well as official documents confirming financial obligations, the study highlights key shortcomings in determining the timing and scope of such obligations. On this basis, the article proposes legal reforms to enhance transparency, stability, and enforceability. These recommendations aim not only to improve state management efficiency but also to foster greater certainty and confidence for enterprises in undertaking real estate investment projects.

Keywords: Financial obligations; land valuation; Law on Real Estate Business 2023; Land Law 2024; real estate business.

Mã bài báo: JHS - 299

Ngày nhận bài sửa: 02/10/2025

Ngày nhận bài: 13/08/2025

Ngày duyệt đăng: 20/10/2025

Ngày nhận phản biện: 23/09/2025

1. Giới thiệu

1.1. Đặt vấn đề

Trong quá trình triển khai dự án kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các dự án nhà ở hoặc công trình xây dựng, chủ đầu tư phải tính toán và gánh vác nhiều khoản chi phí khác nhau, bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, mua sắm thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn thiết kế cùng nhiều chi phí liên quan khác. Song song với đó, trước khi giao dịch sản phẩm bất động sản, chủ đầu tư còn có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế, phí và lệ phí theo quy định pháp luật từng thời kỳ. Việc hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ này là tiêu chí pháp lý quan trọng để dự án bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Luật KDBĐS 2023) và Luật Đất đai năm 2024 (LĐĐ 2024).

Trên thực tế, thực hiện nghĩa vụ thuế, tài chính đối với Nhà nước là nghĩa vụ cơ bản của người sử dụng đất, của bên bán nhà, công trình xây dựng và được quy định từ Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006, 2014. Nhưng đến Luật KDBĐS 2023, điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” mới trở thành một trong những điều kiện bắt buộc để một dự án nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh. Việc bổ sung nội dung này góp phần bảo vệ quyền lợi của người mua - vốn là những đối tượng có ít thông tin và khó tự mình xác minh những sản phẩm bất động sản đó đã đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật hay chưa. Còn đối với các chủ đầu tư, quy định mới này

còn một số vướng mắc pháp lý và đã gây ra một số khó khăn nhất định trong hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đáng chú ý là việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp thường phụ thuộc vào giá đất do Nhà nước ban hành, vốn có khoảng cách đáng kể so với giá thị trường. Cơ chế định giá đất thiếu minh bạch, thiếu nhất quán và dễ bị điều chỉnh theo thời điểm ban hành quyết định hành chính, dẫn đến rủi ro cho chủ đầu tư, do thường thời điểm này cách thời điểm lập dự toán, xác định nghĩa vụ tài chính khoảng 2-3 năm. Một nghiên cứu tại Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, các chính sách của Nhà nước (thuế, phí) và chi phí sử dụng đất là các yếu tố có ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả vốn đầu tư trong các dự án bất động sản, đặc biệt trong bối cảnh thiếu ổn định của chính sách định giá và thu ngân sách Nhà nước (Nghĩa & Nhân, 2025).

Thực tiễn gần đây càng cho thấy tính chất phức tạp của vấn đề này. Nhiều dự án được giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần vẫn gặp “điểm nghẽn” trong việc xác định nghĩa vụ tài chính. Có trường hợp dự án tại Hà Nội được giao đất từ cuối năm 2023 nhưng đến đầu năm 2025 mới được phê duyệt tiền sử dụng đất, khiến công trình dù đã hoàn thiện phần móng vẫn không thể mở bán (Nhưng, 2025). Thêm vào đó, Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định chủ đầu tư phải nộp thêm 5,4% trên số tiền sử dụng đất nếu việc xác định nghĩa vụ bị chậm, bất kể nguyên nhân đến từ cơ quan nhà nước, càng làm gia tăng gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp. Trong giai đoạn chuyển tiếp của LĐĐ 2024, nhiều địa phương còn ban hành bảng giá đất mới với mức tăng đột biến, có nơi gấp hàng

chục lần so với bảng giá cũ, khiến rủi ro đầu tư càng thêm khó lường (Nhưng, 2025).

Từ những bất cập nêu trên, có thể thấy rằng điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính”, dù được kỳ vọng sẽ bảo vệ quyền lợi người mua và tăng tính minh bạch lại đang bộc lộ khoảng trống pháp lý và nhiều thách thức trong thực tiễn áp dụng. Vấn đề đặt ra là cần làm rõ thế nào là “hoàn thành” trong bối cảnh nghĩa vụ tài chính có thể bị xác định lại hoặc phát sinh bổ sung; việc chậm trễ hay điều chỉnh từ phía Nhà nước có ảnh hưởng như thế nào đến quyền kinh doanh, trách nhiệm của doanh nghiệp; và cơ chế nào có thể dung hòa lợi ích giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người mua nhà ở, công trình xây dựng.

1.2. Tình hình nghiên cứu

Việc nghiên cứu các vấn đề pháp lý và tài chính liên quan đến đất đai, đặc biệt là giá đất và nghĩa vụ tài chính, đã được đề cập từ sớm trong các ấn phẩm học thuật và luận văn chuyên ngành. Từ góc độ lý luận, Huy (2004) là một trong những người phân tích tổng thể các vấn đề pháp lý về tài chính, đất đai và giá đất ngay khi Luật Đất đai năm 2003 được ban hành.

Ở chiều sâu chính sách và thực thi, các nghiên cứu sau này như của Thái (2009) và Võ (2013) đã cảnh báo về sự thiếu hiệu quả trong cơ chế tài chính đất đai, đề xuất hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất. Thành (2014) cũng là một đóng góp chuyên sâu trong việc đề xuất hoàn thiện pháp luật về tài chính đất đai trên cả phương diện lý luận và thực tiễn.

Gần đây hơn, bài viết của Chung & Chiến (2023) chỉ ra rằng, hệ thống chính sách tài chính đất đai vẫn còn nhiều quy định chưa rõ ràng, thiếu thống nhất, cần tiếp tục nghiên cứu để bảo đảm minh bạch và khả thi trong áp dụng thực tế, nhất là khi thực hiện nghĩa vụ tài chính như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hoặc đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy vậy, có thể nhận thấy đa số các công trình trên tiếp cận vấn đề tài chính đất đai dưới góc độ chung, mà chưa có nghiên cứu nào chuyên biệt làm rõ điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” như là một điều kiện pháp lý bắt buộc để dự án nhà ở, công trình xây dựng có thể đảm bảo đưa vào kinh doanh theo Luật KDBĐS 2023. Đây chính là khoảng trống mà bài viết này hướng đến, nhằm góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý và tháo gỡ khó khăn thực tiễn cho doanh nghiệp.

1.3. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết được thực hiện trên cơ sở vận dụng các phương pháp nghiên cứu pháp lý truyền thống nhằm phân tích một cách toàn diện và có hệ thống điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” khi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng theo pháp luật Việt Nam hiện hành, bao gồm:

Thứ nhất, phương pháp phân tích, tổng hợp tài liệu: được sử dụng để nghiên cứu và hệ thống hóa các quy định pháp luật hiện hành có liên quan, bao gồm LDD 2024, Luật KDBĐS 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Bên cạnh đó, bài viết cũng khai thác các tài liệu khoa học, luận văn, khóa luận và các bài viết đăng tải trên các tạp chí chuyên ngành để làm cơ sở lý luận.

Thứ hai, phương pháp phân tích tình huống thực tiễn: được sử dụng để làm rõ các vướng mắc trong quá trình áp dụng điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” thông qua việc phân tích, đánh giá những văn bản, công văn từ Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh tra Chính phủ.

Thứ ba, phương pháp bình luận pháp lý: nhằm đánh giá hiệu lực, hiệu quả và tính phù hợp của các quy định hiện hành, trên cơ sở đó đưa ra các nhận định, bình luận và đề xuất kiến nghị lập pháp phù hợp với yêu cầu minh bạch, khả thi và thống nhất trong thực thi pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản.

2. Thực trạng điều kiện về “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” đối với Nhà nước khi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 (có hiệu lực từ ngày 01/08/2024) đã tác động sâu sắc đến thị trường bất động sản nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng. Một trong những điểm mới được đưa vào văn bản pháp luật này là quy định rõ về điều kiện để nhà ở, công trình xây dựng (sau đây gọi chung là “bất động sản” hoặc “BDS”) đưa vào kinh doanh (bao gồm điều kiện của bất động sản có sẵn và hình thành trong tương lai (Điều 14, 24 Luật KDBĐS 2023). Theo đó, các dự án BDS đều đặt ra yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án là phải bảo đảm đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” về đất đai đối với Nhà nước trước khi đưa vào kinh doanh (Điểm c Khoản 2 Điều 14, Khoản 6 Điều 24 Luật KDBĐS 2023).

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 14 Luật KDBDS 2023 quy định các loại nghĩa vụ tài chính bao gồm:

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Tiền sử dụng đất là số tiền mà chủ đầu tư dự án phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Khoản 44 Điều 3 LDD 2024). Tiền thuê đất là số tiền mà chủ đầu tư dự án phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để cho thuê đất (Khoản 44 Điều 3 LDD 2024). Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Tùy thuộc vào các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BĐS thì giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ được ghi nhận tại các văn bản khác nhau như:

- Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư dự án sẽ phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền (Khoản 3, 4 Điều 229 LDD 2024) và thông báo của cơ quan thuế (Điểm b Khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP).

- Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì chủ đầu tư dự án sẽ phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hợp đồng dự án và quyết định giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu (Điểm d Khoản 7 Điều 126 LDD 2024).

- Lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì chủ đầu tư dự án sẽ phải hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quyết định phê duyệt giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 160 LDD 2024).

Trường hợp chủ đầu tư dự án không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì còn phải chịu khoản tiền đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm (Điểm đ Khoản 1 Điều 153 LDD 2024).

Các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có): Quá trình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sẽ phát sinh nhiều loại nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Đối với các dự án BĐS, chủ đầu tư dự án

thường chịu trách nhiệm thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai như sau:

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Đất ở và đất thương mại dịch vụ trong dự án BĐS thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Điều 2 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010). Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án. Nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ chấm dứt và chuyển sang cho khách hàng khi chủ đầu tư dự án hoàn thành đầu tư xây dựng và bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng.

- Lệ phí trước bạ: đất thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ (Khoản 1 Điều 3 Nghị định 10/2022/NĐ-CP) và chủ đầu tư dự án phải hoàn thành khoản lệ phí này để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Mức thu là 0,5% x giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất và tối đa 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 01 (một) lần trước bạ (Điều 8 Nghị định 10/2022/NĐ-CP). Trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà để chuyển nhượng thì thuộc trường hợp được miễn lệ phí trước bạ (Điểm c Khoản 3 điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP).

- Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: đây là nghĩa vụ tài chính phát sinh trong trường hợp chủ đầu tư dự án chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mức tính tiền chậm nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp (Điểm c Khoản 6 Điều 44 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, Điểm a Khoản 1 Điều 59 Luật Quản lý thuế năm 2019).

3. Thực tiễn xác định điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính”

Từ những quy định trên, vấn đề đặt ra là đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” cần được hiểu như thế nào cho đúng và đầy đủ? Pháp luật Việt Nam hiện hành chưa có định nghĩa hay tiêu chí cụ thể để xác định nội dung này. Tuy nhiên, trên thực tế, cụm từ này thường được hiểu là tại thời điểm nhà ở, công trình xây dựng được chủ đầu tư dự án đưa vào kinh doanh thì chủ đầu tư dự án không còn nợ bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào đối với cơ quan nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí

trước bạ, và nghĩa vụ khác phát sinh nếu có (tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...). Vậy nếu chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và đã đưa tài sản vào kinh doanh nhưng trong quá trình kinh doanh phát sinh các nghĩa vụ tài chính khác thì có còn được coi là đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nữa hay không?

Để làm rõ, trong khoảng thời gian dự án nhà ở, công trình xây dựng đã được chủ đầu tư dự án bán một phần, cơ quan nhà nước rà soát lại và phát sinh khoản tiền nghĩa vụ bổ sung thì có được coi là đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” nữa không? Theo quan điểm của nhóm tác giả, nếu có kết luận chính thức của cơ quan có thẩm quyền về những sai phạm trong quá trình tính toán nghĩa vụ tài chính trước đó và buộc phải xác định lại nghĩa vụ tài chính bổ sung thì việc “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” tạm thời được coi là chưa đáp ứng. Trong trường hợp này, các bất động sản còn lại chưa bán sẽ phải tạm dừng đưa vào kinh doanh. Khi đó, chủ đầu tư dự án sẽ rơi vào hoàn cảnh phải đợi cơ quan có thẩm quyền xác định chính xác nghĩa vụ tài chính bổ sung để có thể “hoàn thành nghĩa vụ tài chính”, làm cơ sở cho nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Ví dụ điển hình về tính không ổn định trong việc xác định nghĩa vụ tài chính có thể thấy tại Thông báo số 271/TB-TTCT ngày 26/02/2024 của Thanh tra Chính phủ, liên quan đến 16/19 dự án tại Hưng Yên có sai sót trong xác định tiền sử dụng đất, dẫn đến yêu cầu xác định lại nghĩa vụ tài chính (Thanh tra Chính phủ, 2024). Cụ thể, tại mục Kết luận của Báo cáo thể hiện: “Có 16/19 dự án có hạn chế, thiếu sót trong việc xác định tiền sử dụng đất của dự án như: lựa chọn phương pháp định giá đất không phù hợp (theo quy định phải áp dụng phương pháp thặng dư nhưng lại áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất); phân tích, lựa chọn tài sản so sánh không đảm bảo phù hợp quy định; xác định một số khoản doanh thu, chi phí không có cơ sở; việc đối trừ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí quản lý dự án bao gồm thuế VAT vào tiền sử dụng đất phải nộp không có cơ sở; áp dụng đơn giá, định mức, xác định khối lượng đối với một số hạng mục xây dựng trong chi phí xây dựng hạ tầng không đúng quy định; không phân bổ chi phí hạ tầng khi xác định giá đất đối với từng loại đất theo cơ cấu sử dụng đất của dự án; chưa tiến hành rà soát xác định lại tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng theo thiết kế cơ sở được thẩm định và phê duyệt; xác định suất vốn đầu

tư hạ tầng không đúng quy mô dự án; thời điểm xác định giá đất không đúng quy định”. Thanh tra Chính phủ đã kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao “UBND tỉnh chỉ đạo kiểm tra, rà soát và xác định lại tiền sử dụng đất tại các lần giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, đối với một số dự án có hạn chế, thiếu sót đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh, đảm bảo tính đúng, tính đủ, đúng thời điểm có hiệu lực pháp luật, không để thất thoát ngân sách nhà nước...”.

Với nội dung tại Thông báo kết luận thanh tra này, chúng ta có thể thấy dự án BĐS thuộc trách nhiệm quản lý của UBND tỉnh Hưng Yên đã có những hạn chế, thiếu sót trong việc xác định tiền sử dụng đất và phải xác định lại tiền sử dụng đất. Những hạn chế, thiếu sót này khiến tiền sử dụng đất của dự án được xác định là “thiếu” và phải xác định lại để chủ đầu tư dự án nộp phần chênh lệch “thiếu”. Ở đây, chỉ có hạn chế, thiếu sót khiến tiền sử dụng đất bị xác định “thiếu” thì cơ quan thanh tra mới đề nghị xác định lại để không gây thất thoát ngân sách nhà nước chứ không có việc các hạn chế, thiếu sót khiến tiền sử dụng đất của dự án được xác định “thừa” để xác định lại và hoàn trả tiền cho chủ đầu tư dự án.

Việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng sau đó lại bị một cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận dự án của mình phải xác định lại nghĩa vụ tài chính bổ sung gây nhiều băn khoăn trong thực tiễn áp dụng và chứng tỏ tính tương đối của “hoàn thành nghĩa vụ tài chính”, và theo nhóm tác giả không phù hợp với nghĩa tiếng Việt của từ “hoàn thành”. Theo Phê (2003), “Hoàn thành” có nghĩa là làm xong một cách đầy đủ và “đầy đủ” có nghĩa là đủ tất cả so với yêu cầu, không thiếu cái gì, khoản nào hoặc mặt nào. Như vậy, với nghĩa tiếng Việt, có thể hiểu “hoàn thành” có tính tuyệt đối, một việc gì đó đã đáp ứng tất cả so với yêu cầu. Theo nghĩa đó, chủ đầu tư dự án có thể sẽ rơi vào hoàn cảnh không biết dự án của mình đã thực sự “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” hay chưa? Và chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực sự của dự án là bao nhiêu? Điều này ẩn chứa rủi ro lớn về mặt pháp lý cũng như tài chính cho các chủ đầu tư dự án bất động sản khi quyết định đầu tư một dự án cũng như quyết định giá bán nhà ở, công trình xây dựng. Bởi lẽ, giá bán được chủ đầu tư quyết định được dựa trên tổng chi phí đầu tư của dự án trong đó có tiền sử dụng đất/tiền thuê đất. Bất kỳ khoản tăng

thêm nào trong chi phí tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp bổ sung đều khiến lợi nhuận của chủ đầu tư dự án giảm xuống và có thể dự án không còn hiệu quả như kỳ vọng đầu tư ban đầu hoặc thậm chí là thua lỗ. Và liệu rằng, nếu chủ đầu tư dự án đã bán hết nhà ở, công trình xây dựng, đã phân chia lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn thì việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất/tiền thuê đất có còn khả thi. Nhóm tác giả cho rằng, cần có quy định pháp luật cụ thể để bảo đảm tính ổn định và yên tâm cho các chủ đầu tư dự án về xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất của dự án.

Đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, tính chất pháp lý của dự án - đặc biệt là các yếu tố liên quan đến quy hoạch và quyết định giao đất có thể tác động đến việc xác định dự án đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” hay chưa. Trên thực tế, trong quá trình triển khai dự án bất động sản, cơ quan nhà nước hoàn toàn có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất (Điểm c, d Khoản 3 Điều 155 LĐĐ 2024). Điều này dẫn đến việc phải tính lại tiền sử dụng đất/tiền thuê đất do có sự thay đổi về diện tích, thời hạn sử dụng đất, giá đất. Vậy, khi dự án bất động sản đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” và nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh rơi vào hoàn cảnh phải tính lại tiền sử dụng đất/tiền thuê đất nêu trên thì điều kiện đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” có còn đáp ứng hay không? Do việc dự án phải tính lại tiền sử dụng đất có thể xuất hiện hai trường hợp là: (i) Chủ đầu tư dự án phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính hoặc (ii) Không phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính (Điều 13, Điều 14, Điều 36 Nghị định 103/2024/NĐ-CP), nhưng do tính không chắc chắn, hoàn toàn trường hợp “nghĩa vụ tài chính” của dự án có thể phát sinh bổ sung nên chúng ta không thể cho rằng dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính được. Chỉ khi nào có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định dự án không phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc dự án phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung và chủ đầu tư dự án hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung này thì chúng ta mới có thể chấp nhận dự án đã “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” theo quy định.

Tuy nhiên, các quyết định điều chỉnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể chỉ là điều chỉnh cục bộ đối với một phần của dự án bất động sản nên yếu

tố khiến nghĩa vụ tài chính dự án phát sinh bổ sung đối với phần dự án nào thì chỉ tác động tới nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của phần dự án đó. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ở các phần dự án khác không bị điều chỉnh thì có thể không bị ảnh hưởng.

Từ góc độ quản lý nhà nước, nếu dự án/phần dự án thuộc trường hợp phải xác định lại nghĩa vụ tài chính thì cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án/phần dự án đó cần phải có thông báo điều chỉnh lại thông báo trước đây về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Bởi lẽ, như tại Khoản 4 Điều 24 Luật KDBĐS 2023 thì “*cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do*”. Khi dự án/phần dự án không còn đáp ứng điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” thì văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh không còn phù hợp.

Nhóm tác giả tiếp tục phân tích hai văn bản của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội và Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng để làm rõ thực tiễn cơ quan quản lý nhà nước ứng xử với các điều kiện tại Khoản 6 Điều 24 Luật KDBĐS năm 2023 như nào khi kiểm tra điều kiện nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh. Theo Văn bản số 7898/SXD-QLN ngày 26/09/2024 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại một số lô đất của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh (cũ), Hà Nội thì Sở Xây dựng khẳng định nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đáp ứng điều kiện thông qua nội dung “*Nghĩa vụ tài chính về đất: Chi cục thuế huyện Đông Anh có Văn bản số 15047/CCT-TTBTBK ngày 24/9/2024 xác nhận Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ triển lãm Việt Nam đã nộp tiền sử dụng đất tại ô đất thấp tầng ký hiệu A4-TT01 đến A4-TT59; A5-TT01 đến A5-TT33; A7-TT01 đến A7-TT36 của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành*

phố Hà Nội (với diện tích đất 348.873,8m²; với số tiền đã nộp ngân sách là 15.690.410.878.981 đồng (Bằng chữ: Mười lăm nghìn, sáu trăm chín mươi tỷ, bốn trăm mười triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng)).

Như vậy, tài liệu mà Sở Xây dựng thành phố Hà Nội sử dụng để xác định nghĩa vụ tài chính về đất là văn bản của Chi cục thuế huyện Đông Anh. Văn bản này chỉ cho chúng ta thấy chủ đầu tư đã nộp bao nhiêu tiền sử dụng đất mà không xác định được chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” hay chưa. Liệu rằng, chủ đầu tư đã nộp đầy đủ toàn bộ tiền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay chưa? Quyết định của cơ quan quản lý nhà nước về tiền sử dụng đất của bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh có phải đúng là hơn 15 nghìn tỷ đồng hay không? Chủ đầu tư dự án có chậm nộp tiền sử dụng đất và còn nợ tiền chậm nộp hay không (Khoản 4 Điều 21 Nghị định 103/2024/NĐ-CP)? Hay chủ đầu tư đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế khác như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của dự án hay chưa? Nhóm tác giả cho rằng nội dung của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội là chưa rõ ràng và thuyết phục.

Theo Văn bản số 5060/SXD-QLN ngày 27/09/2024 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo về 545 căn hộ chung cư nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án xây dựng Công trình dịch vụ và nhà ở cao tầng Lakeside Garden tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng đã khẳng định điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” đã đáp ứng thông qua hai nội dung là “Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai: Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 11220220120193344 do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam nộp ngày 27/01/2022” và “Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 728873 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng cấp ngày 18/01/2019”. Theo nhóm tác giả, khẳng định này là thuyết phục, bởi lẽ, trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã phải xác định việc “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” của chủ đầu tư (Điều 135 LĐĐ 2024).

4. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật nhằm đáp ứng điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính”

Từ những phân tích nêu trên, nhóm tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý và nâng cao hiệu quả thực hiện điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đặc biệt là nhà ở và công trình xây dựng như sau:

** Đối với cơ quan nhà nước*

Thứ nhất, cần đẩy mạnh công tác nghiên cứu, lập pháp và xây dựng hướng dẫn chi tiết về điều kiện “hoàn thành nghĩa vụ tài chính” của nhà ở, công trình xây dựng khi đưa vào kinh doanh, trong đó xác định rõ: Căn cứ pháp lý để xác định dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Hình thức và nội dung của tài liệu chứng minh (ví dụ: quyết định phê duyệt giá đất, văn bản xác nhận của cơ quan thuế, biên lai nộp tiền...); Trình tự, thủ tục rà soát lại nghĩa vụ tài chính trong trường hợp có điều chỉnh quy hoạch, quyết định giao đất, cho thuê đất.

Thứ hai, nâng cao chất lượng công tác định giá đất, xác định tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trong các dự án bất động sản. Các cơ quan có thẩm quyền cần thực hiện việc thẩm định, phê duyệt giá đất một cách khách quan, khoa học, bám sát thực tiễn và đúng thời điểm theo quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn hiện hành có liên quan. Việc xác định không chính xác hoặc không đầy đủ nghĩa vụ tài chính ngay từ đầu có thể dẫn đến tình trạng phát sinh truy thu, gây rủi ro lớn cho doanh nghiệp và làm mất lòng tin của nhà đầu tư.

Thứ ba, trong trường hợp có điều chỉnh làm phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh cần chủ động rà soát, điều chỉnh hoặc thu hồi văn bản xác nhận nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, nhằm đảm bảo tính pháp lý, minh bạch và thống nhất với thực trạng nghĩa vụ tài chính của dự án.

** Đối với chủ đầu tư*

Thứ nhất, chủ đầu tư dự án cần chủ động rà soát, đánh giá toàn diện nghĩa vụ tài chính của dự án, không chỉ dựa trên các văn bản xác nhận hành chính, mà còn cần kiểm tra đối chiếu với quyết định giao đất, quyết định phê duyệt giá đất, hợp đồng thuê đất, thông báo của cơ quan thuế, biên lai nộp tiền và các nghĩa vụ thuế phát sinh khác (nếu có).

Thứ hai, cần xây dựng phương án tài chính dự phòng cho các rủi ro phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung trong tương lai, nhất là trong trường hợp dự án có khả năng bị điều chỉnh quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất, hoặc bị thanh tra, kiểm tra bởi cơ quan nhà nước. Điều này giúp doanh nghiệp giảm thiểu nguy cơ mất khả năng thanh toán hoặc giảm hiệu quả đầu tư.

Thứ ba, cần tham vấn các chuyên gia pháp lý, tài chính, tư vấn thuế để bảo đảm tính đầy đủ và chính xác trong việc xác định chi phí sử dụng đất, từ đó đưa ra chiến lược giá bán, phương án huy động vốn và phân chia lợi nhuận phù hợp, tránh các rủi ro phát sinh sau này.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2024). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai*.
- Chính phủ. (2024). *Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*.
- Chung, T., & Chiến, V. (2023). Nhiều quy định liên quan chính sách tài chính đất đai cần tiếp tục nghiên cứu, làm rõ. *Tạp chí Pháp lý*, (3), 13-19.
- Huy, T. Q. (2004). Các vấn đề pháp lý về tài chính, đất đai và giá đất. *Tạp chí Luật học*, Số đặc san về Luật Đất đai 2003, 11-17.
- Nghĩa, N. H., & Nhân, P. T. (2025, 02/05). Các yếu tố ảnh hưởng hiệu quả vốn đầu tư dự án bất động sản tại TP.HCM. *Tạp chí Xây dựng*. <https://tapchixaydung.vn/cac-yeu-to-anh-huong-hieu-qua-von-dau-tu-du-an-bat-dong-san-tai-tphcm-20201224000029934.html>
- Nhung, N. T. (2025, 08/08). Nghĩa vụ tài chính đất đai: căng thẳng bài toán cân đối lợi ích. *The Saigon Times*. <https://thesaigontimes.vn/nghia-vu-tai-chinh-dat-dai-cang-thang-bai-toan-can-doi-loi-ich/>
- Phê, H. (2003). *Từ điển tiếng Việt*. NXB Đà Nẵng.
- Quốc hội. (2010). *Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010*.
- Quốc hội. (2019). *Luật Quản lý thuế năm 2019*.
- Quốc hội. (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*.
- Quốc hội. (2024). *Luật Đất đai năm 2024*.
- Sở Xây dựng thành phố Hà Nội. (2024). Văn bản số 7898/SXD-QLN ngày 26/09/2024 về điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai tại các ô đất của Khu đô thị mới Xuân Canh - Đông Hội - Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng. (2024). Văn bản số 5060/SXD-QLN ngày 27/09/2024 về điều kiện đưa vào kinh doanh S45 căn hộ tại Dự án Lakeside Garden, quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.
- Thanh tra Chính phủ. (2024). Thông báo số 271/TB-TTCTP ngày 26/02/2024 về công tác quản lý, sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng tại tỉnh Hưng Yên.
- Thành, L. C. (2014). Hoàn thiện pháp luật về tài chính đối với đất đai [Luận văn thạc sĩ]. Trường Đại học Luật Hà Nội.
- Thái, L. Q. (2009). Cơ chế hình thành và áp dụng giá đất theo pháp luật hiện hành. *Tạp chí Khoa học pháp lý*, (3), 39-44.
- Võ, P. V. (2013). Một số ý kiến về chế định tài chính đất đai trong dự thảo Luật đất đai (sửa đổi). *Tạp chí Khoa học pháp lý*, (5), 44-48.