

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NGHĨA TRANG TẠI VIỆT NAM - KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

VŨ THỊ HƯƠNG *

NGUYỄN VĂN PHÚC **

Tóm tắt: Thị trường bất động sản gần đây ngày càng đa dạng với nhiều loại hình mới được đưa vào kinh doanh, trong đó loại hình bất động sản nghĩa trang đang được đánh giá là lĩnh vực kinh doanh tiềm năng có giá trị cao và phù hợp với văn hoá Việt Nam. Tuy nhiên, thực trạng các quy định pháp lý về kinh doanh bất động sản nghĩa trang hiện nay vẫn còn nhiều bất cập và chưa tương thích với các quy định đang có hiệu lực. Bài viết tập trung phân tích các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản nghĩa trang (quyền sử dụng đất nghĩa trang gắn với hạ tầng) trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan. Trên cơ sở phân tích những điểm bất cập và chưa tương thích, bài viết đề xuất các giải pháp định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản nghĩa trang tại Việt Nam.

Từ khoá: Kinh doanh bất động sản; bất động sản nghĩa trang; nghĩa trang

Nhận bài: 08/11/2024

Hoàn thành biên tập: 27/02/2025

Duyệt đăng: 27/02/2025

THE CURRENT STATE OF VIETNAMESE LAW PERTAINING TO CEMETERY REAL ESTATE
BUSINESSES - RECOMMENDATIONS FOR IMPROVEMENT

Abstract: Recently, the real estate market has become increasingly diverse, with many new types of properties being introduced. Among them, cemetery real estate is considered a potential sector with high economic value and alignment with Vietnamese cultural traditions. However, the current legal provisions on cemetery real estate businesses still have many shortcomings and are not fully compatible with existing provisions. This article examines the legal requirements for cemetery real estate businesses (land use rights for cemeteries with infrastructure) under the 2024 Law on Land, the 2023 Law on Real Estate Trading, and other pertinent laws. Through analysing the existing inconsistencies and incompatibilities in the laws, this article makes some suggestions to enhance Vietnam's legal framework on the cemetery real estate industry.

Keywords: Real estate business; cemetery real estate; cemetery

Received: 8 November 2024; Editing completed: 27 February 2025; Accepted for publication: 27 February 2025

1. Đặt vấn đề

Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) tại Việt Nam được đánh giá là thị trường

tiềm năng với đa dạng các sản phẩm bất động sản (BĐS) từ các BĐS truyền thống như: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, công trình xây dựng phục vụ mục đích thương mại... cho đến các BĐS mới nổi như: condotel (căn hộ du lịch); officetel (căn hộ khách sạn); shophouse... Trong số đó, BĐS

* Tiến sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế

E-mail: huongvt@hul.edu.vn

** Thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế

E-mail: phucnv@hul.edu.vn

nghĩa trang (hay khuôn viên nghĩa trang) nổi lên là một thị trường BĐS “ngách” thu hút đông đảo các nhà đầu tư và khách hàng bởi nhu cầu lựa chọn nơi an táng phù hợp với văn hoá, tín ngưỡng với chi phí hợp lí. Đây cũng là hình thức KDBĐS thông qua việc “thương mại hoá quyền sử dụng đất” (QSDĐ) ở cả thị trường sơ cấp (được xác lập ban đầu giữa cơ quan nhà nước với chủ đầu tư thông qua quyết định giao đất có thu tiền) và thị trường thứ cấp (chủ đầu tư xác lập và thực hiện giao dịch KDBĐS với khách hàng)¹.

Mặc dù Luật KDBĐS năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 đã có những sửa đổi, bổ sung nhiều điều khoản mới nhằm phát triển thị trường KDBĐS, tuy nhiên thực trạng pháp luật quy định đối với loại hình KDBĐS nghĩa trang thực tế vẫn còn nhiều vướng mắc pháp lí tồn tại, như: việc xác định tính “chính danh” về hình thức KDBĐS này; xác định chủ thể có quyền KDBĐS nghĩa trang; quản lí và vận hành BĐS nghĩa trang; bảo vệ quyền lợi khách hàng trong giao dịch BĐS... Vì vậy, việc nghiên cứu những quy định pháp luật và chỉ rõ những vướng mắc đối với loại hình KDBĐS này trong Luật KDBĐS năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản liên quan có ý nghĩa rất lớn cho việc hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực thi các quy định mới có hiệu lực, tạo động lực cho việc phát triển thị trường KDBĐS nghĩa trang tại Việt Nam.

2. Khái quát về kinh doanh bất động sản nghĩa trang tại Việt Nam

Theo từ điển tiếng Anh “nghĩa trang” là “cemetery” có nguồn gốc từ tiếng Hy Lạp cổ (κοιμητήριον) nghĩa là “nơi an nghỉ” nhằm chỉ nơi chôn cất của người chết². Trong văn hoá Việt Nam khái niệm “nghĩa trang” hay “nghĩa địa” được dùng có nghĩa tương tự nhằm chỉ nơi chôn cất thi hài hoặc lưu trữ tro cốt của người chết. Dưới góc độ pháp lí, thuật ngữ “nghĩa trang” đã được tiếp cận và xuất hiện lần đầu tiên tại Điều 70 Luật Đất đai năm 1993 đối với đất được sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa. Đến năm 2008, lần đầu tiên khái niệm “nghĩa trang” được định nghĩa tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 35/2008/NĐ-CP ngày 25/3/2008 của Chính phủ về xây dựng, quản lí và sử dụng nghĩa trang: “*Nghĩa trang là nơi táng người chết tập trung theo các hình thức táng khác nhau, thuộc các đối tượng khác nhau và được quản lí, xây dựng theo quy hoạch*”. Quy định này sau đó được tiếp tục kế thừa tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lí, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ).

Hiện nay, đối tượng “nghĩa trang” được đưa vào KDBĐS tiếp cận theo quy định tại khoản 2 Điều 214 Luật Đất đai năm 2024 thông qua hình thức đầu tư hạ tầng nghĩa trang nhằm chuyển nhượng QSDĐ (đất nghĩa trang) gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt.

¹ Nguyễn Thị Nga & Nhóm sinh viên (2024), “Thương mại hóa quyền sử dụng đất ở Việt Nam - Những vấn đề lí luận và thực tiễn”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Kì 1 (400).

² Doãn Hồng Nhung, Trần Ngọc Trúc Quỳnh (2021), “*Pháp luật về đất nghĩa trang, nghĩa địa và thực tiễn thi hành*”, sách chuyên khảo, Nxb. Xây dựng, Hà Nội, tr. 17.

Khái niệm “đất nghĩa trang” cũng được giải thích chi tiết trong Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai³. Tuy nhiên, hình thức KDBĐS này chỉ áp dụng đối với tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất. Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt giao cho ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý (không thu tiền sử dụng đất) không thuộc trường hợp đưa vào KDBĐS (khoản 2 Điều 118 và Điều 214 Luật Đất đai năm 2024). Tại khoản 1 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023 hình thức KDBĐS nghĩa trang không được đề cập trực tiếp, mà được tiếp cận chung thông qua hình thức KDBĐS đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật.

Vì vậy, để hiểu thống nhất khái niệm “KDBĐS nghĩa trang” bài viết tiếp cận dựa trên khái niệm “kinh doanh bất động sản”, tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 quy định: “*Kinh doanh bất động sản 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 bất động sản 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 bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản”. Cùng với quy định tại Điều 214 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023, có thể định nghĩa: “*Kinh doanh bất động sản nghĩa trang là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để đầu tư hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang gắn với QSDĐ trong dự án BĐS để chuyển nhượng*”.

Hình thức KDBĐS nghĩa trang hiện nay được tiến hành trên khắp cả nước với nhiều dự án nổi bật có thể kể đến như: Lạc Hồng Viên (Hòa Bình), Thiên Đức Vĩnh Hằng Viên (Phú Thọ), nghĩa trang An Lạc (Quảng Ninh), công viên Vĩnh Hằng (Hà Nội), Thiên Bình An (Thái Nguyên)⁴... Thị trường KDBĐS nghĩa trang phát triển rất đa dạng với nhiều loại hình và phân khúc kinh doanh khác nhau, nhưng tập trung với hai hình thức kinh doanh liên quan đến BĐS nghĩa trang chủ yếu:

1) Đầu tư xây dựng dự án BĐS nghĩa trang để chuyển nhượng hạ tầng nghĩa trang gắn với QSDĐ. Các phân khúc BĐS nghĩa trang này rất đa dạng bao gồm: mộ đơn, mộ đôi, mộ gia tộc... ngoài ra tùy vị trí và phân khúc giá giao động các BĐS này từ 16 – 20 triệu đồng/m², thậm chí có thể lên tới 40 triệu đồng/m²⁵;

³ Khoản 9 Điều 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ quy định: “*Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt là đất làm nơi mai táng tập trung, làm nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt và các công trình phụ trợ khác cho việc mai táng, hỏa táng và lưu trữ tro cốt*”.

⁴ Thanh Vũ (2024), *Giá đất “côi âm” tăng chóng mặt*, <https://baodautu.vn/batdongsan/gia-dat-coi-am-tang-chong-mat-d212626.html>, truy cập 30/9/2024.

⁵ Lê Na (2023), *Thị trường “ngách” mua bán đất nghĩa trang: Người lo xa, kẻ đầu tư chờ sinh lời*, <https://cafef.vn/thi-truong-ngach-mua-ban-dat-nghia-trang-nguoi-lo-xa-ke-dau-tu-cho-sinh-loi-18823122513492991>, truy cập 30/9/2024.

2) Kinh doanh dịch vụ đi kèm BĐS nghĩa trang như: dịch vụ tổ chức tang lễ; dịch vụ hỏa táng và lưu giữ tro cốt sau hỏa táng; dịch vụ chôn cất và xây dựng mộ; dịch vụ chăm sóc, bảo quản, bảo trì và vệ sinh môi trường...

Nhu cầu của khách hàng nhận chuyển nhượng các BĐS nghĩa trang cũng rất đa dạng với nhiều mục đích như: để sử dụng; mua cho người thân hoặc để cải táng; đầu tư để chuyển nhượng lại. Vì vậy, với giá cả phù hợp và đa dạng phân khúc so với các loại hình BĐS khác, KDBĐS nghĩa trang đang là một hình thức thu hút sự đầu tư của các doanh nghiệp BĐS trước nguồn nhu cầu lớn từ khách hàng.

3. Thực trạng pháp luật về kinh doanh bất động sản nghĩa trang tại Việt Nam

Quy định pháp luật về KDBĐS nghĩa trang tại Việt Nam hiện nay được điều chỉnh bởi các văn bản quy phạm trực tiếp như: Luật KDBĐS năm 2023; Luật Đất đai năm 2024; Luật Đầu tư năm 2020, Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang... Những văn bản này tập trung điều chỉnh những nội dung về KDBĐS nghĩa trang như sau:

Thứ nhất, quy định về hình thức KDBĐS nghĩa trang.

Trước đây tại điểm c khoản 1 Điều 11 Luật KDBĐS năm 2014 đã quy định trực tiếp đối tượng BĐS nghĩa trang theo đó “*Đối với đất được nhà nước giao thì được... đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật đó*”. Tuy nhiên, sang đến Luật KDBĐS năm 2023, không còn đề cập “chính danh” loại hình KDBĐS nghĩa trang,

mà dựa vào đặc điểm tính chất loại hình kinh doanh này xác định dưới hình thức: 1) “*Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng... QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật*” (điểm b khoản 1, điểm b khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023); 2) “*Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng*” (điểm d khoản 1 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023). Việc sửa đổi này được đánh giá phù hợp vì hình thức KDBĐS có đối tượng là đất nghĩa trang đã được quy định chi tiết tại khoản 3 Điều 214 Luật Đất đai năm 2024 thông qua hình thức Nhà nước “*giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt, để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt*”. Vì vậy, Luật KDBĐS chỉ quy định chung về các hình thức KDBĐS, việc quy định chi tiết đối tượng BĐS nào được phép kinh doanh phụ thuộc vào luật chuyên ngành của đối tượng BĐS trực tiếp điều chỉnh.

Bên cạnh đó, Luật KDBĐS năm 2023 đã có những sửa đổi, bổ sung theo hướng không cho phép KDBĐS có đối tượng trực tiếp QSDĐ như Luật KDBĐS năm 2014 (khoản 4 Điều 5) mà bắt buộc KDBĐS có đối tượng QSDĐ phải gắn với hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS (khoản 4 Điều 5 Luật KDBĐS năm 2023), tức là QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS. Quy định này được đánh giá tương thích với Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 đối với các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng là tổ chức kinh tế trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức

kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án trong KDBĐS. Đặc biệt đối với hình thức KDBĐS nghĩa trang khi đối tượng đầu tư và kinh doanh trực tiếp là các hạ tầng kỹ thuật gắn với QSDĐ để chủ đầu tư chuyển nhượng cho khách hàng. Ngoài ra, nhằm phân biệt với các giao dịch dân sự về chuyển nhượng QSDĐ không gắn với hoạt động KDBĐS và không được điều chỉnh trong Luật KDBĐS năm 2023⁶.

Thứ hai, quy định về điều kiện KDBĐS nghĩa trang.

Hiện nay KDBĐS nghĩa trang phải đáp ứng các điều kiện chung đối với loại hình KDBĐS vừa phải đáp ứng các điều kiện cụ thể về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang.

Một là, điều kiện chung:

- Phải thành lập doanh nghiệp, đối với hình thức KDBĐS nghĩa trang phải thành lập doanh nghiệp theo Luật KDBĐS năm 2023 (khoản 1 Điều 9) và doanh nghiệp KDBĐS phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện hoạt động như: không trong thời gian bị cấm hoạt động của doanh nghiệp; điều kiện về dư nợ vốn tín dụng, trái phiếu; điều kiện về vốn chủ sở hữu trên quy mô sử dụng đất khai thác nghĩa trang... Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 119 và Điều 214 Luật Đất đai năm 2024 quy định đối tượng được giao đất thu tiền sử dụng đất để “*thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng QSDĐ gắn*

với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt” chỉ có thể là “*tổ chức kinh tế*”⁷.

- Đáp ứng các điều kiện dự án BĐS và BĐS được phép đưa vào kinh doanh. Đối với KDBĐS nghĩa trang chủ đầu tư phải đáp ứng các yêu cầu chung về dự án BĐS tại Điều 11 Luật KDBĐS năm 2023 và các yêu cầu cụ thể đối với hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS được quy định tại Điều 29 Luật KDBĐS năm 2023. Ngoài ra, liên quan trực tiếp đến đối tượng “*đất nghĩa trang*” được Nhà nước giao có thu tiền nên tổ chức kinh tế (chủ đầu tư) phải đáp ứng các quyền năng của người sử dụng đất tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 như: phải có giấy chứng nhận QSDĐ thông qua trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất (khoản 2 Điều 119; khoản 3 Điều 214 Luật Đất đai năm 2024); đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết; đất không bị kê biên; QSDĐ không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; còn trong thời hạn SDD. Lưu ý, trường hợp “*đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt*” giao cho địa phương quản lý (khoản 2 Điều 118; khoản 4 Điều 214 Luật Đất đai năm 2024) không thuộc trường hợp được đưa vào kinh doanh và không chịu sự điều chỉnh của Luật KDBĐS.

Hai là, điều kiện đặc thù đối với BĐS nghĩa trang.

Chủ thể KDBĐS nghĩa trang phải đáp ứng thêm các điều kiện đặc thù về xây dựng,

⁶ Điểm d khoản 2 Điều 1 Luật KDBĐS năm 2023 quy định: “*Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây: d. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ không thuộc trường hợp chủ đầu tư kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản*”.

⁷ Khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 quy định: “*Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh*”.

quản lí, sử dụng nghĩa trang tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 98/2019/NĐ-CP) bao gồm: 1) Việc quy hoạch, đầu tư xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng tuân thủ pháp luật về quy hoạch, xây dựng, bảo vệ môi trường (Điều 3); 2) Diện tích sử dụng đất cho mỗi phần mộ hỏa táng và chôn cất một lần tối đa không quá 05m² (Điều 4); 3) Quản lí, sử dụng đất nghĩa trang phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành khác, đảm bảo sử dụng đất mai táng đúng mục đích (Điều 14)... Ngoài ra, đất được giao làm nghĩa trang cần đáp ứng các điều kiện sử dụng đất tại Điều 214 Luật Đất đai 2024. Đây là những điều kiện chung bắt buộc đối với nghĩa trang (BDS nghĩa trang trong kinh doanh và nghĩa trang do địa phương quản lí) áp dụng cho cả các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có hoạt động liên quan đến nghĩa trang, cơ sở hỏa táng trên lãnh thổ Việt Nam.

Thứ ba, quy định về chủ thể KDBDS nghĩa trang.

Luật KDBDS năm 2014 chỉ cho phép tổ chức, cá nhân trong nước được phép KDBDS nghĩa trang (điểm c khoản 1 Điều 11), đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh hình thức này. Luật KDBDS năm 2023 không quy định cụ thể chủ thể nào có quyền KDBDS nghĩa trang, mà chỉ quy định chung đối với hình thức “*Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng*” (điểm b khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 10) và “*Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã*

có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng” (điểm d khoản 1 Điều 10), bao gồm các chủ thể: tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (các khoản 1, 2 Điều 10); người Việt Nam định cư ở nước ngoài không phải là công dân Việt Nam (khoản 3 Điều 10); tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (các khoản 4, 5 Điều 10). Quy định này nhằm mở rộng chủ thể được phép KDBDS trên thị trường và đa dạng hoá các sản phẩm BDS.

Tuy nhiên, việc xác định chủ thể KDBDS nghĩa trang hiện nay cần dựa vào quy định trong Luật Đất đai năm 2024, tại khoản 2 Điều 119 (quy định chủ thể được giao đất có thu tiền sử dụng đất) và khoản 3 Điều 214 (quy định về đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt). Theo đó hình thức KDBDS này chỉ áp dụng đối với “*tổ chức kinh tế*” được giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng, chủ thể “*tổ chức kinh tế*” được giải thích tại khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 là “*tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam*”. Vì vậy, đối tượng chủ thể là cá nhân và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc diện kinh doanh hình thức này. Tuy nhiên, các cá nhân trong nước hoặc cá nhân định cư ở nước ngoài (vẫn còn quốc tịch Việt Nam), tổ chức kinh tế trong nước vẫn có thể nhận chuyển nhượng QSDĐ nghĩa trang gắn với hạ tầng kỹ thuật từ chủ đầu tư (bên nhận chuyển nhượng) để chuyển nhượng lại cho chủ thể khác phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024 và điểm d khoản 1

Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023. Quy định về chủ thể KDBĐS nghĩa trang trong Luật Đất đai năm 2024 được đánh giá phù hợp với chính sách quản lý nhà nước về đất đai và loại hình kinh doanh về QSDĐ “nghĩa trang”.

Thứ tư, quy định về hợp đồng KDBĐS nghĩa trang

Hiện nay, hợp đồng về KDBĐS nghĩa trang được quy định trong Luật KDBĐS năm 2023 như sau:

- Về hình thức hợp đồng: Trên cơ sở hoạt động đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang để chuyển nhượng gắn với QSDĐ, chủ đầu tư có thể xác lập một trong các hợp đồng về KDBĐS như: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS nghĩa trang; hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án BĐS nghĩa trang. Đối với những hợp đồng này hiện nay đều bắt buộc lập bằng văn bản theo mẫu quy định tại Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023, Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS. Ngoài ra, các bên còn có thể chủ động thoả thuận ký kết các hợp đồng cung ứng dịch vụ nghĩa trang đi kèm như: hợp đồng quản lý nghĩa trang; hợp đồng cung ứng các dịch vụ tổ chức sự kiện như mai táng, chôn cất và lễ tế; hợp đồng mua bán các vật phẩm thờ cúng... phù hợp về hình thức và nội dung theo quy định Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về hiệu lực của hợp đồng, việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng KDBĐS nghĩa trang theo yêu cầu của các bên (không bắt buộc) bởi vì một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp KDBĐS (khoản 4 Điều 44

Luật KDBĐS năm 2023 và điểm b khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024), ngoại trừ trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng QSDĐ nghĩa trang có nhu cầu chuyển nhượng lại cho cá nhân thì bắt buộc phải công chứng, chứng thực (khoản 5 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023; Điều 13 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP). Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng KDBĐS nghĩa trang được xác định tại các thời điểm: bên sau cùng kí vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác trên hợp đồng (thời điểm giao kết); theo thoả thuận các bên nếu có thoả thuận; hoặc tại thời điểm công chứng hoặc chứng thực hợp đồng theo pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng nếu thuộc trường hợp công chứng hoặc chứng thực (Điều 400, Điều 401 BLDS năm 2015; khoản 6 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023).

Thứ năm, quy định về quản lý, vận hành BĐS nghĩa trang.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 23/2016/NĐ-CP thì “*các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nghĩa trang từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trực tiếp quản lý vận hành hoặc thuê quản lý nghĩa trang do mình đầu tư*”. Điều này cho phép các chủ đầu tư dự án KDBĐS nghĩa trang được kinh doanh thêm dịch vụ quản lý BĐS hoặc thuê các công ti quản lý BĐS đối với nghĩa trang. Nội dung các hoạt động quản lý, vận hành BĐS nghĩa trang hiện nay theo quy định tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP quy định chung đối với nghĩa trang kinh doanh và công cộng như: quản lý QSDĐ nghĩa trang; chăm sóc, bảo trì nghĩa trang, các công trình công cộng phải đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng, môi trường... Tuy nhiên, khác với các loại hình

KDBĐS thông thường khi giá trị giao dịch phụ thuộc vào giá trị BĐS đưa vào kinh doanh, giá trị các giao dịch BĐS nghĩa trang đến từ chính giá trị BĐS nghĩa trang đi kèm với dịch vụ quản lí, vận hành nghĩa trang đặc thù. Vì vậy, thực tiễn hoạt động quản lí, vận hành BĐS nghĩa trang ngoài các hình thức tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP, còn bao gồm các hoạt động: 1) quản lí nhân sự vận hành nghĩa trang; 2) quản lí khách hàng; 3) quản lí hạ tầng kĩ thuật; 4) quản lí an ninh; 4) quản lí các dịch vụ, sự kiện...

4. Một số bất cập và giải pháp định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản nghĩa trang tại Việt Nam

Kinh doanh BĐS nghĩa trang là một loại hình mới, có sự phức tạp trong mối liên hệ với nhiều lĩnh vực như: đất đai, xây dựng và thương mại, dịch vụ. Vì vậy, qua nghiên cứu cho thấy còn nhiều điểm bất cập và chưa tương thích trong Luật KDBĐS năm 2023 với Luật Đất đai năm 2024 và văn bản liên quan, đòi hỏi trong thời gian tới cần có những giải pháp hoàn thiện cụ thể loại hình KDBĐS này.

Thứ nhất, về hình thức KDBĐS nghĩa trang

Khác với Luật KDBĐS năm 2014, hiện nay Luật KDBĐS năm 2023 không thừa nhận tính “chính danh” của loại hình KDBĐS nghĩa trang. Tại điểm d khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023 chỉ quy định chung đối với hình thức đầu tư kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kĩ thuật trong dự án BĐS để chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 28 Luật KDBĐS năm 2023 về các hình thức kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kĩ thuật trong dự án BĐS của chủ đầu tư, chỉ ghi nhận hình

thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và đối tượng nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng kĩ thuật trong dự án BĐS tổ chức để tiếp tục đầu tư. Không có hình thức chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kĩ thuật trong dự án BĐS cho cá nhân dùng vào mục đích khác (làm nơi chôn cất, phục vụ mục đích thương mại khác). Trong khi “hệ thống công trình hạ tầng kĩ thuật” được giải thích tại khoản 22 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 bao gồm cả “nghĩa trang”. Vì vậy, quy định tại điểm d khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023 nên được giải thích như thế nào? Những giao dịch giữa chủ đầu tư với đối tượng khách hàng có thuộc điều chỉnh Luật KDBĐS hay thuộc đối tượng loại trừ tại khoản 2 Điều 1 của Luật KDBĐS năm 2023? Ngoài ra, trong các loại dự án được liệt kê tại khoản 3 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 không đề cập “thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng”, điều này dẫn đến sự thiếu đồng bộ giữa Luật KDBĐS năm 2023 với Luật Đất đai năm 2024 (khoản 2 Điều 119, Điều 214) và Luật Xây dựng năm 2014 (khoản 22 Điều 3)⁸. Do đó cần phải xác định đây là một hình thức giao dịch KDBĐS và chịu sự điều chỉnh Luật KDBĐS năm 2023 vì: 1) đối tượng chuyển nhượng không chỉ là QSDĐ mà bắt buộc phải gắn với hạ tầng, kĩ thuật trong dự án BĐS phù hợp khoản 4 Điều 5 Luật KDBĐS năm 2023; 2) một bên

⁸ Phạm Thị Minh Trang (2023), “Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kĩ thuật theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học Kinh doanh bất động sản*, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, tr. 86 - 87.

trong giao dịch có chức năng KDBĐS chuyên nghiệp; 3) được xác lập thông qua hợp đồng KDBĐS theo mẫu, đã được hướng dẫn tại điểm g khoản 1 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 và điểm g khoản 2 Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Thứ hai, về chủ thể tham gia KDBĐS nghĩa trang

Như đã phân tích tại mục 2, hiện nay tại Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023 được hiểu đang cho phép mở rộng đối tượng KDBĐS dưới hình thức “*đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng*” (điểm d khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023) ra các đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (khoản 2 Điều 10); tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư (khoản 5 Điều 10). Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 chỉ cho phép đối tượng được giao đất có thu tiền để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt (khoản 2 Điều 119, khoản 3 Điều 214) đối với “*tổ chức kinh tế*” được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam (khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020). Vậy liệu có sự không tương thích trong Luật KDBĐS năm 2023 với Luật Đất đai năm 2024 về chủ thể tham gia KDBĐS nghĩa trang hay không?

Để làm rõ nội dung này cần phải hiểu chỉ có các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư (khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020) và người gốc Việt Nam định cư ở

nước ngoài không còn quốc tịch Việt Nam (khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008) mới không thuộc trường hợp được giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, để thống nhất cách hiểu với Luật Đất đai năm 2024 cần có hướng dẫn đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023 về hình thức “*đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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*” không bao gồm hình thức “*thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng*”. Mục đích nhằm loại trừ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư và người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam (các khoản 3, 4 Điều 10 Luật KDBĐS năm 2023) thì không được phép KDBĐS nghĩa trang.

Thứ ba, về cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với loại hình BĐS nghĩa trang

Khác với đất nghĩa trang giao cho địa phương quản lý, vận hành vì mục đích công cộng (điểm a khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024) không được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tổ chức kinh tế KDBĐS nghĩa trang thuộc diện được giao đất có thu tiền sử dụng đất thì vẫn được UBND cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho việc thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 142 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng

QSDĐ gắn với hạ tầng nghĩa trang thông qua hợp đồng với chủ đầu tư dự án BĐS liệu có được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất? Hiện nay, cá nhân nhận chuyển nhượng QSDĐ nghĩa trang vẫn thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Điều 151, Điều 149 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng gặp những khó khăn về pháp lý vì diện tích hạn mức sử dụng phần mộ cá nhân được quy định tối đa không quá 5m² (khoản 1 Điều 4 Nghị định số 23/2016/NĐ-CP), phần khuôn viên nghĩa trang thuộc phần quản lý của chủ đầu tư. Vì vậy, những thửa đất nhận chuyển nhượng của khách hàng thông thường không đảm bảo điều kiện tách thửa tối thiểu và rất khó để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024)⁹. Trên thực tế giao dịch BĐS này chỉ dựa trên cơ sở sự ràng buộc của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng nghĩa trang với chủ đầu tư, đây là rủi ro rất lớn cho khách hàng khi không được công nhận QSDĐ, cũng như hạn chế quyền bên nhận chuyển nhượng QSDĐ trong các giao dịch BĐS nghĩa trang như một “người sử dụng đất” hợp pháp.

Đồng thời, cần có những giải thích, bổ sung thêm trường hợp cấp giấy chứng nhận QSDĐ nghĩa trang trong quy định tại Điều

146 Luật Đất đai năm 2024 về cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu.

Thứ tư, về quản lý, vận hành BĐS nghĩa trang

Nghị định số 23/2016/NĐ-CP hiện nay quy định quản lý, vận hành đối với nghĩa trang bao gồm cả nghĩa trang công cộng và nghĩa trang thương mại. Như đã phân tích, một trong những điểm khác biệt cơ bản giữa nghĩa trang công cộng và nghĩa trang thương mại chính là các dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp đi kèm. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định, hướng dẫn nào về việc chủ đầu tư KDBĐS nghĩa trang có bắt buộc phải có đăng ký kinh doanh dịch vụ quản lý BĐS chuyên nghiệp (Điều 66, Điều 67 Luật KDBĐS năm 2023) hoặc bắt buộc phải ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý BĐS hay không? Phạm vi nội dung dịch vụ BĐS nghĩa trang đi kèm được quản lý và điều chỉnh như thế nào? Bên cạnh đó, vai trò của cơ quan nhà nước trong việc quản lý, giám sát sau khi đất được giao cho tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư nghĩa trang để chuyển nhượng vẫn còn bộc lộ những hạn chế nhất định từ thực tiễn như chủ đầu tư sử dụng đất được giao không phù hợp với quy hoạch và việc kiểm tra, giám sát, xử lý về môi trường nơi thực hiện dự án nghĩa trang sau khi được giao QSDĐ vẫn còn xảy ra sai phạm¹⁰.

⁹ Minh Anh (2024), Quy định mới về tách thửa đất và chuyển nhượng đất nền dự án theo Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản, <https://phaply.net.vn/quy-dinh-moi-ve-tach-thua-dat-va-chuyen-nhuong-dat-nen-du-an-theo-luat-dat-dai-va-luat-kinh-doanh-bds-2024-a258387.html>, truy cập 20/10/2024.

¹⁰ Ví dụ: Dự án Công viên Thiên Đức Vĩnh Hằng do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh thương mại Bách Việt làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích đất thực hiện dự án 220,065 ha với tổng nguồn vốn đầu tư

Vì vậy, để chuyên nghiệp hoá loại hình KDBĐS nghĩa trang cần quy định doanh nghiệp KDBĐS nghĩa trang phải có đăng kí kinh doanh dịch vụ quản lí BĐS hoặc có uỷ quyền, hợp tác với doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh dịch vụ quản lí BĐS tham gia quản lí vận hành nghĩa trang. Ngoài ra, xem xét bổ sung các quy định hướng dẫn các dịch vụ quản lí, vận hành BĐS nghĩa trang mà doanh nghiệp được cung ứng để kiểm soát chất lượng, giá cả và quyền lợi của khách hàng sử dụng dịch vụ BĐS sau khi xác lập giao dịch với nhà đầu tư. Đặc biệt, cần có chính sách cụ thể về quản lí đất nghĩa trang, nghĩa địa đúng với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và cơ chế kiểm tra, giám sát, xử lí kịp thời các hành vi gây ô nhiễm môi trường khi thực hiện dự án theo định kì¹¹.

5. Kết luận

Có thể nhận thấy KDBĐS nghĩa trang là một hình thức KDBĐS còn khá mới mẻ tại Việt Nam nhưng đã được tiếp cận trong nhiều văn bản pháp lí về KDBĐS, đất đai và xây dựng. Đây là những cơ sở pháp lí quan

trọng cho việc phát triển thị trường BĐS nói chung và thị trường KDBĐS nghĩa trang nói riêng trong thời gian tới. Tuy nhiên, quá trình tổ chức thực thi Luật KDBĐS năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản liên quan trong thời gian tới cần có những hướng dẫn cụ thể nhằm khắc phục những vướng mắc, bất cập xuất phát từ tính đặc thù của loại hình BĐS này./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Minh Anh (2024), *Quy định mới về tách thửa đất và chuyển nhượng đất nền dự án theo Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản*, <https://phaply.net.vn/quy-dinh-moi-ve-tach-thua-dat-va-chuyen-nhuong-dat-nen-du-an-theo-luat-dat-dai-va-luat-kinh-doanh-bds-2024-a258387.html>
2. Nguyễn Thị Nga & Nhóm sinh viên (2024), “Thương mại hóa quyền sử dụng đất ở Việt Nam - Những vấn đề lí luận và thực tiễn”, *Tap chí Dân chủ và Pháp luật*, Kỳ 1 (400).
3. Doãn Hồng Nhung, Trần Ngọc Trúc Quỳnh (2021), *Quản lí đất nghĩa trang, nghĩa địa - Thực trạng và giải pháp*, <https://tapchicongthuong.vn/quan-ly-dat-nghia-trang-nghia-dia-thuc-trang-va-giai-phap-77236.htm>
4. Doãn Hồng Nhung, Trần Ngọc Trúc Quỳnh (2021), “*Pháp luật về đất nghĩa trang, nghĩa địa và thực tiễn thi hành*”, sách chuyên khảo, Nxb. Xây dựng, Hà Nội.
5. Phạm Thị Minh Trang (2023), “*Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kĩ thuật theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023*”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học Kinh doanh bất động sản, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

2.135,6 tỉ đồng, trong quá trình thực hiện dự án không đảm bảo vệ sinh môi trường gây ảnh hưởng đến người dân xung quanh, nguyên nhân từ xe chõ đất, đá và chất thải không xử lí dẫn đến bụi, hồng đường, mất an toàn giao thông mặc dù người dân đã phản ánh đến chính quyền địa phương. Xem thêm: Báo Lao động (2023), *Dân lập thêm chốt thứ 4 chặn xe ra vào nghĩa trang Vĩnh Hằng Viên*, <https://laodong.vn/ban-doc/dan-lap-them-chot-thu-4-chan-xe-ra-va-nghia-trang-ving-hang-vien-11359571do>, truy cập 19/10/2024.

¹¹ Doãn Hồng Nhung, Trần Ngọc Trúc Quỳnh (2021), *Quản lí đất nghĩa trang, nghĩa địa - Thực trạng và giải pháp*, <https://tapchicongthuong.vn/quan-ly-dat-nghia-trang-nghia-dia-thuc-trang-va-giai-phap-77236.htm>, truy cập 20/10/2024.