

Luật mới về Kinh doanh bất động sản

Bản tin cập nhật Pháp luật | Tháng 1 năm 2024

Tại kỳ họp thứ 6 vào tháng 11/2023, Quốc hội Việt Nam Khóa XV đã biểu quyết và thông qua Luật Kinh Doanh Bất Động Sản sửa đổi (**LKDBĐS Sửa Đổi**) và Luật Nhà Ở sửa đổi (**LNO Sửa Đổi**). Hai luật này có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, cùng với Luật Đất Đai Sửa Đổi đang được cân nhắc và dự kiến sẽ được biểu quyết vào năm 2024 (**Luật Đất Đai Sửa Đổi**), sẽ hình thành một bộ khung pháp lý quan trọng mới điều chỉnh thị trường bất động sản Việt Nam.

Trong bài viết này, chúng tôi đưa ra những thay đổi đáng chú ý đồng thời so sánh những điểm này với Luật Kinh Doanh Bất Động Sản hiện hành, Luật Nhà Ở hiện hành cũng như các văn bản hướng dẫn liên quan (lần lượt là **LKDBĐS Hiện Hành** và **LNO Hiện Hành**).

1. Những sửa đổi cần được hoan nghênh

1.1 Một số công ty có vốn đầu tư nước ngoài sẽ được đối xử giống như công ty 100% vốn trong nước

Theo LKDBĐS Sửa Đổi, **công ty có vốn đầu tư nước ngoài** mà **không** thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu Tư (**Công Ty CVĐTNN Không Phải Thực Hiện Thủ Tục Đầu Tư**) sẽ đủ điều kiện đăng ký và tham gia vào các hoạt động kinh doanh bất động sản như các công ty trong nước. Khi LKDBĐS Sửa Đổi có hiệu lực, Công Ty CVĐTNN Không Phải Thực Hiện Thủ Tục Đầu Tư có thể đăng ký và thực hiện một số hoạt động kinh doanh bất động sản bị cấm trước đó, bao gồm:

- (i) bán, cho thuê, cho thuê lại **quyền sử dụng đất** sau khi đã đầu tư và xây dựng hoàn tất các hạ tầng kỹ thuật theo quy định;
- (ii) **mua** công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (iii) **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê; và
- (iv) **thuê quyền sử dụng đất** đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản **để cho thuê lại**.

Để so sánh, theo LKDBĐS Hiện Hành, công ty có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép tham gia vào các hoạt động kinh doanh sau:

- (i) thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- (ii) đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (iii) nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (iv) đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; và
- (v) đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

Công ty có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục quy định với nhà đầu tư nước ngoài là công ty:

a) có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh;

b) có tổ chức kinh tế quy định tại Điểm a) bên trên nắm giữ trên 50% vốn điều lệ; hoặc

c) có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại Điểm a) bên trên nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

(Điều 23.1 Luật Đầu Tư 2020).

Theo đó, các công ty có vốn đầu tư nước ngoài **không thuộc các trường hợp nêu trên** đủ điều kiện là **Công Ty CVĐTNN Không Phải Thực Hiện Thủ Tục Đầu Tư** và được đăng ký và tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản như các công ty trong nước.

1.2 Bảo lãnh ngân hàng cho bên mua nhà ở hình thành trong tương lai có thể được miễn bởi bên mua

Theo LKDBĐS Hiện Hành, chủ đầu tư dự án nhà ở phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính, trước khi bán hoặc cho thuê mua nhà ở đang trong quá trình xây dựng (**Nhà Tương Lai**). Nếu nhà đầu tư không bàn giao Nhà Tương Lai theo đúng tiến độ, bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

Tuy nhiên, LKDBĐS Sửa Đổi quy định rằng bên mua có thể lựa chọn từ bỏ yêu cầu bảo lãnh này. Điểm mới này cho phép bên mua linh hoạt hơn trong việc cân nhắc liệu chi phí bảo lãnh (khi khoản chi phí bảo lãnh này thường được tính vào giá bán) có phải là khoản chi hợp lý để có thêm một lớp bảo vệ không.

*LKDBĐS Sửa Đổi định nghĩa **nhà ở, bất động sản hình thành trong tương lai** là “nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng”. (**Nhà Tương Lai** hoặc **Bất Động Sản Tương Lai**)*

1.3 “Diện tích sàn” hiện được xác định một cách chính thức và có thể được giao dịch hợp pháp

Các giao dịch liên quan đến “diện tích sàn” giờ đây đã được định nghĩa rõ ràng trong LKDBĐS Sửa Đổi. Mặc dù thực tế rất phổ biến, tình trạng pháp lý của những giao dịch này vẫn chưa được quy định rõ trong pháp luật Việt Nam. Giờ đây, với LKDBĐS Sửa Đổi, “diện tích sàn” sẽ được chính thức được thừa nhận như một “bất động sản” cho mục đích kinh doanh bất động sản. Sự công nhận minh thị này đã mở ra các khả năng khác, bao gồm việc tăng quyền chuyển nhượng, định đoạt, hoặc bảo đảm (chẳng hạn, thế chấp) diện tích sàn và diện tích sàn được hình thành trong tương lai.

1.4 Khung pháp lý rõ ràng cho kinh doanh bất động sản về quyền sử dụng đất

Luật LKDBĐS Sửa Đổi đã mở ra khung pháp lý rõ ràng hơn về kinh doanh bất động sản đối với **quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật**. Như đề cập ở Mục 1.1, Công Ty CVĐTNN Không Phải Thực Hiện Thủ Tục Đầu Tư hiện nay đã đủ điều kiện để tham gia kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, trong các giao dịch M&A, các nhà đầu tư nước ngoài cần xem xét duy trì tỷ lệ vốn chủ sở hữu, nhằm duy trì thỏa mãn điều kiện được kinh doanh hoạt động này.

Đáng chú ý, LKDBĐS Sửa Đổi, lần đầu tiên, quy định các điều kiện đối với các khu vực địa lý đủ điều kiện kinh doanh quyền sử dụng đất (với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành) (**Khu Vực Đủ Điều Kiện**). Cụ thể, các Khu Vực Đủ Điều Kiện đó phải (i) **không thuộc** khu vực phường, quận, hoặc thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (vui lòng tham khảo danh sách đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, được cập nhật đến ngày 22 tháng 12 năm 2023, trong Phụ Lục cuối bài viết này); và (ii) **thuộc danh sách đủ điều kiện** do Ủy Ban Nhân Dân cấp tỉnh có liên quan ban hành.

1.5 Tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu nhà ở có thể được giải quyết bởi trọng tài

LNO Sửa Đổi đưa ra quy định về việc các tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư có thể được giải quyết bằng trọng tài theo lựa chọn của các bên. Theo LNO Hiện Hành, chỉ có tòa án có thẩm quyền xét xử đối với những tranh chấp này.

Được biết, một số bản án vẫn thể hiện tòa án giữ quan điểm rất bảo thủ về thẩm quyền của mình đối với các tranh chấp bất động sản (đối với điều khoản thỏa thuận trọng tài). Xuất phát từ quy định mới trong LNO Sửa Đổi, theo đó, trọng tài bây giờ đã được phép giải quyết tranh chấp liên quan đến nhà ở, cách tiếp cận của tòa án về sau này sẽ ít nhiều bị ảnh hưởng.

Tuy vậy, LNO Sửa Đổi có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, không rõ liệu một thỏa thuận trọng tài được ký trước ngày hiệu lực có thể thực hiện được hay không.

2. Những hạn chế mới được áp dụng

2.1 Giới hạn mức thu tiền trước thấp hơn đối với **thuê mua Bất Động Sản Tương Lai**

LKDBĐS Sửa Đổi ấn định mức thu tiền trước thấp hơn đối với **thuê mua Bất Động Sản Tương Lai**, không phân biệt loại công trình xây dựng. Hiện nay, giới hạn 50% giá mua chỉ được áp dụng cho việc **thuê mua Nhà Tương Lai (tức là, tài sản là nhà ở)**. Khi LKDBĐS Sửa Đổi có hiệu lực, chủ đầu tư tất cả các loại Bất Động Sản Tương Lai sẽ chỉ được phép thu trước tối đa 50% giá trị thuê mua trước khi bàn giao

2.2 Hạn mức đặt cọc đối với hoạt động bán, thuê mua Bất Động Sản Tương Lai.

LKDBĐS Sửa Đổi, lần đầu tiên, đưa ra giới hạn 5% giá mua đối với khoản đặt cọc để bán, cho thuê mua Bất Động Sản Tương Lai. Đáng chú ý, mức 5% này đã bao gồm trong ngưỡng 30% thanh toán trước lần đầu.

Giới hạn (% giá bán) cho các khoản thu trước đối với việc bán hoặc cho thuê mua Bất Động Sản Tương Lai theo LKDBĐS Sửa Đổi:

Khoản thanh toán	Bán	Cho thuê mua
Đặt cọc	5%	5%
Thanh toán lần đầu	30% (<u>bao gồm cả tiền đặt cọc</u>)	30% (<u>bao gồm cả tiền đặt cọc</u>)
Trước khi bàn giao	70% đối với công ty trong nước <u>và Công Ty CVĐTNN Không Phải Thực Hiện Thủ Tục Đầu Tư</u> 50% đối với Công Ty CVĐTNN Phải Thực Hiện Thủ Tục Đầu Tư	50%
Trước khi bên mua được cấp GCN QSDĐ	95%	95%

(các quy định bổ sung được nhấn mạnh bằng chữ **in đậm, gạch chân**)

2.3 Cho thuê Bất Động Sản Tương Lai không còn hợp pháp

LKDBĐS Sửa Đổi không còn quy định minh thị về việc cho thuê Bất Động Sản Tương Lai. Tất cả quy định liên quan đến việc cho thuê Bất Động Sản Tương Lai đã bị loại bỏ khỏi LKDBĐS Sửa Đổi (trong khi LKDBĐS Hiện Hành có quy định tại Chương III), mặc dù vẫn giữ nguyên quyền bán (thậm chí là quyền thuê mua). Do những sửa đổi này, có thể hiểu rằng các chủ đầu tư không còn được phép cho thuê Bất Động Sản Tương Lai theo LKDBĐS Sửa Đổi.

2.4 Quy định mới về ngăn cấm ký kết hợp đồng đặt cọc

Theo LKDBĐS Sửa Đổi, các chủ đầu tư ***không được ủy quyền*** cho các bên khác ***ký hợp đồng đặt cọc*** liên quan đến các giao dịch bán, chuyển nhượng và cho thuê mua của mình. Bên cạnh đó, LKDBĐS Sửa Đổi cũng duy trì quy định cấm về việc ủy quyền cho các bên khác ký hợp đồng bán, thuê mua như LKDBĐS Hiện Hành.

Đáng lưu ý, quy định cấm này không phải là mới đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở vì đã được quy định theo LNO Hiện Hành.

2.5 Việc xây dựng phải thực sự được bắt đầu cho các Bất Động Sản Tương Lai không phải nhà ở

Theo LKDBĐS Hiện Hành, phần móng của Nhà Tương Lai phải được hoàn thành xong trước khi đưa vào kinh doanh. Căn cứ LKDBĐS Sửa Đổi, việc xây dựng *toàn bộ* Bất Động Sản Tương Lai phải được *khởi công* trước khi đưa vào kinh doanh.

Mặc dù yêu cầu xây dựng ban đầu đối với Bất Động Sản Tương Lai không phải là nhà ở thấp hơn (cụ thể, chỉ cần bắt đầu khởi công), quy định này đã bổ sung thêm một bước trước khi chủ đầu tư được phép đưa các tài sản này vào giao dịch. Chúng tôi lưu ý rằng, mặc dù vậy, yêu cầu đối với Nhà Tương Lai vẫn giữ nguyên (ở mức cao hơn, phần móng phải được hoàn thành).

Để đồng bộ với Luật LKDBĐS Sửa Đổi và LNO Sửa Đổi, Luật Đất Đai Sửa Đổi cũng được dự đoán sẽ được ban hành. Những sửa đổi trong Luật LKDBĐS và LNO Sửa Đổi sẽ hé lộ những điều chúng ta mong đợi từ phiên bản cuối cùng của Luật Đất Đai Sửa Đổi, bao gồm loại hình kinh doanh dành cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, và khả năng giải quyết tranh chấp bằng trọng tài.

Luật LKDBĐS Sửa Đổi và LNO Sửa Đổi sẽ có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2025. Các văn bản hướng dẫn được dự đoán cũng sẽ được ban hành. Về vấn đề này, chúng tôi đề xuất các bên liên quan có quan tâm nên tìm kiếm tư vấn pháp lý từ đội ngũ tư vấn tương ứng của mình, nhằm cân nhắc tác động của các điều chỉnh này đến hoạt động đầu tư bất động sản tại Việt Nam.

Phụ lục			
<i>Đất thuộc <u>khu vực phường, quận, hoặc thành phố</u> thuộc bất kỳ thành phố hoặc thị xã nào sau đây không đủ điều kiện kinh doanh quyền sử dụng đất (với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành) của chủ đầu tư¹</i>			
<i>Đô thị loại đặc biệt:</i> Hà Nội và Thành Phố Hồ Chí Minh.			
Đô thị loại I	Đô thị loại II	Đô thị loại III	(thuộc tỉnh/thành phố)
Thành phố Hải Phòng			Không có
Thành phố Đà Nẵng			Không có
Thành phố Cần Thơ			Không có
Thành phố Thủ Dầu Một	Thành phố Dĩ An	Thành phố Thuận An Thành phố Tân Uyên Thị xã Bến Cát	Bình Dương
Thành phố Hạ Long	Thành phố Uông Bí Thành phố Cẩm Phả Thành phố Móng Cái	Thị xã Quảng Yên Thị xã Đông Triều	Quảng Ninh
Thành phố Vũng Tàu	Thành phố Bà Rịa	Thị xã Phú Mỹ	Bà Rịa – Vũng Tàu

¹ Được cập nhật đến ngày 22 tháng 12 năm 2023.

Thành phố Long Xuyên	Thành phố Châu Đốc	Thị xã Tân Châu	An Giang
Thành phố Vĩnh		Thị xã Cửa Lò	Nghệ An
Thành phố Đà Lạt		Thành phố Bảo Lộc	Lâm Đồng
Thành phố Nha Trang		Thành phố Cam Ranh	Khánh Hòa
Thành phố Quy Nhơn		Thị xã An Nhơn	Bình Định
Thành phố Buôn Ma Thuột			Đắk Lắk
Thành phố Thái Nguyên		Thành phố Sông Công Thành phố Phổ Yên	Thái Nguyên
Thành phố Việt Trì		Thị xã Phú Thọ	Phú Thọ
Thành phố Thanh Hóa		Thành phố Sầm Sơn Thị xã Bỉm Sơn	Thanh Hóa
Thành phố Biên Hòa		Thành phố Long Khánh	Đồng Nai
Thành phố Mỹ Tho		Thị xã Gò Công Thị xã Cai Lậy	Tiền Giang
Thành phố Bắc Ninh		Thành phố Từ Sơn	Bắc Ninh
Thành phố Hải Dương		Thành phố Chí Linh	Hải Dương
Thành phố Huế			Thừa Thiên-Huế
Thành phố Nam Định			Nam Định
Thành phố Pleiku			Gia Lai
	Thành phố Phan Thiết	Thị xã La Gi	Bình Thuận
	Thành phố Cà Mau		Cà Mau
	Thành phố Tuy Hòa	Thị xã Sông Cầu	Phú Yên
	Thành phố Thái Bình		Thái Bình

	Thành phố Rạch Giá Thành phố Phú Quốc	Thành phố Hà Tiên	Kiên Giang
	Thành phố Bạc Liêu		Bạc Liêu
	Thành phố Ninh Bình	Thành phố Tam Điệp	Ninh Bình
	Thành phố Đồng Hới		Quảng Bình
	Thành phố Vĩnh Yên	Thành phố Phúc Yên	Vĩnh Phúc
	Thành phố Lào Cai		Lào Cai
	Thành phố Bắc Giang		Bắc Giang
	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm		Ninh Thuận
	Thành phố Quảng Ngãi		Quảng Ngãi
	Thành phố Tam Kỳ	Thành phố Hội An	Quảng Nam
	Thành phố Trà Vinh		Trà Vinh
	Thành phố Sa Đéc Thành phố Cao Lãnh	Thành phố Hồng Ngự	Đồng Tháp
	Thành phố Tân An	Thị trấn Kiến Tường	Long An
	Thành phố Vị Thanh	Thành phố Ngã Bảy Thị xã Long Mỹ	Hậu Giang
	Thành phố Vĩnh Long	Thị xã Bình Minh	Vĩnh Long
	Thành phố Hà Tĩnh	Thị xã Kỳ Anh	Hà Tĩnh
	Thành phố Phủ Lý		Hà Nam
	Thành phố Bến Tre		Bến Tre

	Thành phố Lạng Sơn		Lạng Sơn
	Thành phố Sơn La		Sơn La
	Thành phố Tuyên Quang		Tuyên Quang
	Thành phố Sóc Trăng		Sóc Trăng
	Thành phố Kon Tum		Kon Tum
	Thành phố Yên Bái		Yên Bái
		Thành phố Điện Biên Phủ	Điện Biên
		Thành phố Hòa Bình	Hòa Bình
		Thành phố Hưng Yên	Hưng Yên
		Thành phố Đông Hà	Quảng Trị
		Thành phố Hà Giang	Hà Giang
		Thành phố Cao Bằng	Cao Bằng
		Thành phố Lai Châu	Lai Châu
		Thành phố Tây Ninh	Tây Ninh
		Thành phố Bắc Kạn	Bắc Kạn
		Thành phố Đồng Xoài	Bình Phước
		Thành phố Gia Nghĩa	Đắk Nông
		Thị xã Sơn Tây	Hà Nội

Tác giả



Đinh Thị Hiền Lý
Luật Sư Cao Cấp
ly.dinh@frasersvn.com



Rafael Roman Cruz
Luật Sư
rafael.cruz@frasersvn.com

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh

Số 19.01, tầng 19, Tòa nhà Đức
33 Lê Duẩn, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: +84 28 3824 2733

Văn phòng Hà Nội

Số 1205, tầng 12, Tòa nhà Pacific Place
83B Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm,
Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 24 3946 1203

Website www.frasersvn.com
Email legalenquiries@frasersvn.com

Bài viết này chỉ cung cấp một bản tóm tắt về chủ đề được đề cập, mà không có bất kỳ nghĩa vụ nào do Công ty Luật Frasers chịu trách nhiệm. Bản tóm tắt không nhằm mục đích cũng như không nên dựa vào nó để thay thế cho lời khuyên pháp lý.

© Bản quyền của bài viết thuộc về Công Ty Luật Frasers.