

CHƯƠNG 4 BẤT ĐỘNG SẢN

I. CĂN HỘ KHÁCH SẠN, NHÀ Ở KHÁCH SẠN, VĂN PHÒNG KHÁCH SẠN VÀ THỦ TỤC PHÊ DUYỆT ĐẦU TƯ

Cơ quan liên quan: Bộ Xây dựng (BXD), Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Bộ KH&ĐT), Bộ Công an (BCA), Bộ Tài nguyên và Môi trường (Bộ TN&MT).

Mô tả vấn đề

Như đã thảo luận trong các ấn bản trước của Sách Trắng, căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn là những loại hình bất động sản kết hợp xuất hiện trên thị trường bất động sản Việt Nam từ năm 2014. Tuy nhiên, hiện nay vẫn chưa có khung pháp lý hoàn chỉnh đồng bộ hóa các quy định giữa các loại tài sản này. Khi triển khai các hoạt động bán hàng, chủ đầu tư thường “vay mượn” một số quy định liên quan của pháp luật, chẳng hạn như Luật Nhà ở, Luật Du lịch.¹

Căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn là những căn hộ kết hợp nhiều chức năng khác nhau với môi trường sống. Điều 3.4 Nghị định 43² quy định đối với đất có nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trước ngày 1 tháng 7 năm 2014 có một phần diện tích sàn được sử dụng làm văn phòng, không gian thương mại hoặc để cung cấp dịch vụ thì mục đích sử dụng chính là để ở. Ngoài ra, Điều 3.3 của Luật Nhà ở đưa ra các định nghĩa về nhà chung cư với mục đích để ở và những tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh. Theo Điều 3.3 của Luật Nhà ở, khái niệm nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh. Khái niệm này cần được hiểu là cả một tòa nhà được chia thành các khu vực căn hộ và khu vực có văn phòng kinh doanh riêng biệt. Không nên hiểu khái niệm này là mỗi căn hộ có thể vừa để ở vừa kinh doanh.³ Tuy nhiên, trên thực tế, căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn kết hợp nhiều chức năng trong từng khu vực mà không có các khu vực riêng cho từng mục đích sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 5.1 của Luật Đầu tư mới, nhà đầu tư được quyền đầu tư vào các ngành, nghề kinh doanh không bị cấm. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện như bất động sản, nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các loại bất động sản hỗn hợp mới này lại được điều chỉnh bởi pháp luật. Điều này gây nhầm lẫn cho cơ quan có thẩm quyền trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng các loại bất động sản này. Vì lý do đó, các nhà đầu tư dự án bất động sản mới có các loại hình bất động sản lại này phải đối mặt với nhiều rủi ro pháp lý, đặc biệt là trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo Luật Nhà ở, việc phê duyệt dự án xây dựng nhà ở bắt buộc phải thông qua các thủ tục sau (i) quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư, hoặc (ii) chấp thuận chủ trương đầu tư nếu các dự án xây dựng nhà ở không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư.⁴ Tuy nhiên, chủ đầu tư dự án khu đô thị phải lập hồ sơ chấp thuận đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền để nhận quyết định chấp thuận đầu tư.⁵ Những quy định trên đã dẫn đến nhiều cách diễn giải khác nhau về việc liệu chủ đầu tư dự án khu đô thị có cần nộp hồ sơ và nhận tất cả các loại giấy tờ như trên hay không. Việc này khiến thủ tục hành chính trong việc phê duyệt các dự án xây dựng khu đô thị có thể trở nên công kềnh và mất nhiều thời gian. Điều này sẽ ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư và kinh doanh tại Việt Nam.

Ngoài ra, thuật ngữ phê duyệt dự án và quyết định chủ trương đầu tư theo đã được thay thế bởi thuật ngữ chấp

1 Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội (Luật Du lịch).

2 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013 của Chính phủ (Nghị định 43).

3 Luật Nhà ở chỉ phân biệt chung cư để ở và chung cư hỗn hợp để ở và kinh doanh. Tuy nhiên, Điều 3.5 Thông tư 02/2016/TT-BXD đã quy định “Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại”. Mặt khác, theo Điều 6.11 của Luật Nhà ở, căn hộ để ở sẽ không được sử dụng vào mục đích khác. Điều này có nghĩa là Luật Nhà ở không quy định về căn hộ vừa để ở vừa để kinh doanh văn phòng. Như vậy, định nghĩa “nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh” nên được hiểu như trên

4 Điều 170.2 Luật Đầu tư mới.

5 Điều 20 Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 1 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị của Chính phủ (Nghị định 11).

thuận chủ trương đầu tư⁶ như được quy định trong Luật Đầu tư mới.⁷ Nghị quyết 164⁸ cũng tái khẳng định việc xóa bỏ phê duyệt dự án theo Nghị định 11. Ngoài ra, theo Điều 126 của Luật Đất đai 2013,⁹ người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Tuy nhiên, thời hạn giao đất cho dự án căn hộ sử dụng cho các hoạt động thương mại và dịch vụ không được quá 50 năm. Như vậy, có sự khác biệt trong việc sử dụng đất, sử dụng nhà ở và sử dụng căn hộ thương mại và dịch vụ. Theo Điều 1 Công văn 703 của Bộ TNMT,¹⁰ đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng có thời gian thu hồi vốn chậm, thời hạn thuê đất là không quá 70 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất. Theo quy mô của dự án, căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn có thể được thuê đất trong thời hạn 70 năm.¹¹

Với đặc điểm “khách sạn” của căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn, những bất động sản này đôi khi được gọi là cơ sở lưu trú du lịch theo quy định về du lịch. Đặc biệt, Điều 48 của Luật Du lịch quy định tám loại cơ sở lưu trú, trong đó, căn hộ khách sạn được gọi là căn hộ du lịch.¹² Tuy nhiên, định nghĩa này không rõ ràng, vì cả nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn đều không được định nghĩa trong quy định.

Sở Xây dựng (Sở XD), Sở Tài nguyên và Môi trường (Sở TN&MT), Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã báo cáo với Bộ Xây dựng và Thủ tướng Chính phủ về yêu cầu phải có các quy định về văn phòng khách sạn. Ngày 20 tháng 1 năm 2020, Bộ Xây dựng ban hành Công văn 276¹³ yêu cầu các cơ quan chức năng thực hiện việc quản lý, xây dựng, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với loại hình căn hộ du lịch, dự án biệt thự du lịch theo quy định của pháp luật hiện hành. BXD cũng yêu cầu các quy định áp dụng cho các loại hình bất động sản này phải phù hợp với các quy hoạch tổng thể và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

Ngày 6 tháng 1 năm 2022, Chính phủ ban hành Nghị định 02¹⁴ làm rõ các quy định pháp luật về căn hộ du lịch. Điều 6 quy định các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản sau đây: “Việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây”. Ngoài một số mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản khác, hợp đồng mua bán căn hộ du lịch bắt buộc phải lập theo Mẫu số 02 của Nghị định này (Mẫu số 02). Bằng Mẫu số 02, có thể thấy Chính phủ đã áp dụng các quy định hiện hành của hợp đồng mua bán căn hộ để áp dụng cụ thể cho căn hộ du lịch.

Cụ thể, Điều 10 của Mẫu số 02 có điều khoản quy định bên thuê chưa nhận bàn giao căn hộ du lịch từ bên cho thuê được chuyển nhượng hợp đồng. Điều khoản này có vẻ như ghi nhận quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ du lịch cho Bên mua. Tuy nhiên, Điều 10.3 của Mẫu số 2 cũng nêu rõ “Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Bên mua lại căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”. Quy định này có vẻ không rõ ràng vì nó chỉ cho phép người thuê mua căn hộ du lịch có quyền chuyển nhượng hợp đồng. Theo đó, ngay cả khi các quy định của hợp đồng mua bán căn hộ áp dụng đối với căn hộ du lịch đã được công nhận theo Nghị định 02 thì vẫn chưa có quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng, dẫn đến khó thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 3 tháng 4 năm 2023, Chính phủ ban hành Nghị định 10.¹⁵ Nếu một căn hộ khách sạn đáp ứng đủ điều kiện sẽ được cấp GCNQSDĐ (thường gọi là “sổ đỏ”).

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản mới ngày 31 tháng 8 năm 2023 (“Dự thảo”) hiện đang được lấy ý kiến công

6 Điều 3.1 Luật Đầu tư mới.

7 Điều 76.5 Luật Đầu tư mới.

8 Nghị quyết 164/NQ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 về việc tháo gỡ một số vướng mắc trong thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 1 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị của Chính phủ (Nghị quyết 164)

9 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội (Luật Đất đai).

10 Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 2 năm 2020 hướng dẫn chính sách sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình không phải là nhà ở.

11 “Thời hạn sử dụng 70 năm, condotel có ‘hồi sinh’?”, *Báo Pháp luật*, ngày 17 tháng 2 năm 2020. Xem tại: <<https://plo.vn/bat-dong-san/thoi-han-sudung-70-nam-condotel-co-hoi-sinh-890169.html>> , truy cập lần cuối ngày 2 tháng 7 năm 2021.

12 “Condotel chắc chắn có sổ đỏ, nhưng phải chờ”, *Ninh Việt*, ngày 15 tháng 5 năm 2019. Xem tại: <<https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bds-phap-luat-condotel-chac-chan-co-so-do-nhung-phai-cho-211901.html>> , truy cập lần cuối ngày 20 tháng 11 năm 2020.

13 Công văn 276/BXD-QLN ngày 20 tháng 1 năm 2020 về việc quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch của Bộ Xây dựng (Công văn 276)

14 Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 6 tháng 1 năm 2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản của Chính phủ (Nghị định 02).

15 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó sửa đổi Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP để bổ sung trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng phi nhà ở (Nghị định 10).

chúng. Dự thảo đưa ra một số quy định mới liên quan đến căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn. Nếu được Quốc hội thông qua, Dự thảo này sẽ có tác động đáng kể đến thị trường bất động sản.

- **Bất động sản được phép kinh doanh:** căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà ở kết hợp văn phòng là những loại hình bất động sản được phép kinh doanh;¹⁶
- **GCNQSDĐ:** Người mua căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, dự án xây dựng có chức năng lưu trú, một phần không gian trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp với nhiều mục đích chỉ định khác nhau được cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.¹⁷
- **Thời hạn sử hữu:** thời hạn của căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, dự án xây dựng có chức năng lưu trú, phần không gian trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp với nhiều mục đích được xác định theo thời hạn sử dụng đất theo Luật Đất đai.¹⁸
- **Yêu cầu đối với hợp đồng mua bán liên quan đến căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn, văn phòng khách sạn:** hợp đồng ký kết với bên mua hoặc bên thuê phải xác định rõ:
 - Hình thức sử dụng đất, chức năng sử dụng, thời hạn sử hữu của công trình xây dựng phù hợp với dự án được phê duyệt và cấp phép. Việc này nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và tạo điều kiện cho bên mua, bên thuê được đăng ký quyền sở hữu với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với dự án xây dựng được mua hoặc thuê;¹⁹
 - Sở hữu chung và sở hữu cá nhân của các chủ đầu tư trong dự án, công trình xây dựng.
 - Bố trí chỗ để xe trong phạm vi dự án, công trình xây dựng.
 - Phương án tổ chức quản lý, vận hành công trình xây dựng và việc thu, quản lý, sử dụng phí bảo trì, phí dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành công trình xây dựng.²⁰
- **Cam kết chia sẻ lợi nhuận:** nhà đầu tư dự án phải được tổ chức tín dụng bảo lãnh để thực hiện cam kết phân phối lợi nhuận hoặc thực hiện các biện pháp thay thế để đảm bảo thực hiện đúng nghĩa vụ liên quan đến phân phối lợi nhuận.²¹
- **Trách nhiệm của bên mua hoặc bên thuê:²²**
 - Đóng góp kinh phí bảo trì và phí dịch vụ phục vụ công tác quản lý, vận hành công trình xây dựng.
 - Tuân thủ các quy định, nội quy quản lý, vận hành công trình xây dựng được pháp luật áp dụng đối với các công trình nói trên.
 - Tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng, vận hành, kinh doanh công trình xây dựng.
 - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ kê khai, nộp thuế theo quy định của pháp luật đối với việc quản lý, sử dụng, vận hành, kinh doanh công trình xây dựng.

Tiểu ban Pháp luật thuộc EuroCham tin rằng việc thiết lập khuôn khổ pháp lý cho các loại hình bất động sản hỗn hợp mới không chỉ quan trọng đối với sự phát triển và nhu cầu của thị trường bất động sản mà còn góp phần thu hút và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Lợi ích/quan ngại tiềm tàng đối với Việt Nam

Việc thiếu các quy định pháp luật phù hợp điều chỉnh các bất động sản như trên trong thời gian dài có thể có tác động tiêu cực đến quyết định đầu tư của các nhà đầu tư dự án nhà ở. Văn phòng khách sạn, nhà ở khách sạn và căn hộ khách sạn có thể thu hút nhiều dự án đầu tư hơn và do đó, việc bảo vệ quyền và lợi ích của nhà đầu tư là cần thiết. Mặt khác, việc bán các loại bất động sản này bị hạn chế do thiếu khung pháp lý công nhận quyền sở hữu tư nhân của nhà đầu tư. Sự gia tăng các dự án đầu tư bất động sản sẽ tạo thêm doanh thu, việc làm và lợi ích

¹⁶ Điều 5.2 của Dự thảo.

¹⁷ Điều 5.3 (b) của Dự thảo.

¹⁸ Điều 5.3 (c) của Dự thảo.

¹⁹ Điều 16.9 của Dự thảo.

²⁰ Điều 19.2 của Dự thảo.

²¹ Điều 16.10 của Dự thảo.

²² Điều 21.9 của Dự thảo.

kinh tế cho thị trường bất động sản và từ đó góp phần vào an sinh xã hội bền vững của Việt Nam trong dài hạn.

Khuyến nghị

Chúng tôi xin đưa ra các khuyến nghị sau:

- Ban hành quy định pháp luật với tiêu chuẩn và hướng dẫn cụ thể về căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn;
- Quy định rõ thời hạn sử dụng đất áp dụng cho căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn;
- Sửa đổi quy định pháp luật về phân loại và cơ chế sử dụng đất cho căn hộ có mục đích hỗn hợp;
- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn; và
- Hoàn thiện các quy chuẩn xây dựng chung cư trong đó quy định khái niệm về căn hộ khách sạn, nhà ở khách sạn và văn phòng khách sạn.

II. BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NHÀ ĐẦU TƯ TRONG TRƯỜNG HỢP CÔNG TY PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VÔ SẢN HOẶC PHÁ SẢN

Cơ quan liên quan: Bộ Xây dựng (BXD), Bộ Tài nguyên và Môi trường (Bộ TN&MT), Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Bộ KH&ĐT)

1. Bảo vệ trong trường hợp nhà phát triển bất động sản mất khả năng thanh toán hoặc phá sản

Mô tả vấn đề

Trên thực tế mua căn hộ trong dự án bất động sản, người mua phải trả tối thiểu 90% đến 95% giá giao dịch của căn hộ trước khi dự án hoàn thiện và sau đó mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn hộ. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, chủ đầu tư dự án bất động sản thường kéo dài thời gian cấp quyền sở hữu căn hộ hoặc trì hoãn việc thi công do sự thiếu hụt về tài chính. Vì vậy, người mua có khả năng không nhận được căn hộ một cách hợp pháp và phải chịu thiệt hại tài chính.

Các dự án này được xem là tài sản hình thành trong tương lai theo Điều 108.2 của Bộ Luật Dân sự 2015.²³ Vì lý do đó, theo Điều 4.4 của Luật Phá sản 2014,²⁴ nếu chủ đầu tư dự án bất động sản bị tuyên bố vỡ nợ hoặc phá sản, người mua nhà dự án được xem là chủ nợ không có bảo đảm bởi vì người mua nhà dự án đã thanh toán cho căn hộ mà họ sẽ sở hữu trong tương lai, đồng thời căn hộ đó lại là tài sản mà chủ đầu tư dự án bất động sản sử dụng để đảm bảo cấp vốn cho dự án. Tuy nhiên, nếu các chủ đầu tư dự án bất động sản bị tuyên bố vỡ nợ hoặc phá sản thì người mua nhà ở dự án sẽ là người cuối cùng được phân chia lại tài sản.²⁵ Điều này có nghĩa là nếu giá trị tài sản (ví dụ như dự án nhà ở) không đủ để trả nợ, mỗi đối tượng trong cùng trình tự phân chia lại tài sản sẽ được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với khoản nợ.²⁶ Như vậy, chủ sở hữu căn hộ dự án sẽ được trả tiền theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số tiền mà người mua đó đã thanh toán cho căn hộ dự án. Trong mọi trường hợp, những người mua nhà dự án này sẽ không có bất kỳ cơ hội nào để sở hữu căn hộ đã được họ thanh toán.

Điều 56.1 của Luật Kinh doanh Bất động sản và Điều 1.3 của Thông tư 13²⁷ yêu cầu chủ đầu tư dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện về bảo lãnh ngân hàng trước khi mở bán căn hộ. Nếu chủ đầu tư dự án bất động sản không thể bàn giao nhà chung cư đúng kế hoạch được cam kết cho người mua nhà dự án, ngân hàng thương mại đã ký hợp đồng bảo lãnh ngân hàng với chủ đầu tư dự án sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay mặt chủ đầu

23 Điều 108.2 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ (Bộ luật Dân sự)

24 Điều 4.4 Luật Phá sản số 51/2014/QH13 ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội (Luật Phá sản): “Chủ nợ không có bảo đảm là cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền yêu cầu doanh nghiệp, hợp tác xã phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ không được bảo đảm bằng tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc của người thứ ba.”

25 Điều 54 Luật Phá sản.

26 Điều 54.3 Luật Phá sản.

27 Thông tư 13/2017/TT-NHNN ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Ngân hàng Nhà nước sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 07/2015/T-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 (Thông tư 13).

tư dự án bằng cách hoàn trả khoản thanh toán đã nhận từ khách hàng theo hợp đồng bán nhà trong tương lai. Đây là một giải pháp có thể bảo vệ lợi ích của người mua nhà dự án. Tuy nhiên, Thông tư 13 không quy định rõ việc chủ đầu tư bất động sản không được mở bán căn hộ hình thành trong tương lai nếu không có hợp đồng bảo lãnh ngân hàng. Việc ký hợp đồng bảo lãnh ngân hàng này có thể làm tăng 2% hoặc 3% chi phí căn hộ hình thành trong tương lai, do đó, làm giảm tính cạnh tranh của các dự án này trên thị trường bất động sản.²⁸ Vì vậy, nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản từ chối ký hợp đồng bảo lãnh ngân hàng với các ngân hàng thương mại. Nếu các chủ đầu tư dự án bất động sản mất khả năng thanh toán hoặc phá sản và không có hợp đồng bảo lãnh ngân hàng, người mua nhà dự án sẽ mất số tiền đã thanh toán và không có khả năng sở hữu căn hộ dự án như mong muốn.

Lợi ích/quan ngại tiềm tàng đối với Việt Nam

Theo Điều 5.1 của Luật Phá sản, sau ba tháng không thanh toán, chủ nợ sẽ có quyền yêu cầu phá sản. Quy định này máy móc, dễ biến tranh chấp về nợ thành yêu cầu phá sản. Nếu tạo ra tiền lệ cho phép chủ đầu tư dự án bất động sản được tuyên bố phá sản, nhiều chủ đầu tư sẽ làm như vậy và việc này sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng tới nhiều án căn hộ và quyền lợi của các chủ sở hữu.

Khuyến nghị

Chúng tôi xin đưa ra khuyến nghị:

- Ban hành các quy định của pháp luật với các tiêu chuẩn và hướng dẫn cụ thể liên quan đến năng lực tài chính của các chủ đầu tư dự án bất động sản;
- Đảm bảo hợp đồng bảo lãnh ngân hàng là bắt buộc đối với chủ đầu tư BĐS trước khi mở bán căn hộ.

2. Không rõ ràng trong quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản

Mô tả vấn đề

Theo Luật Đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài được phép mua lại toàn bộ một công ty phát triển bất động sản trong nước thông qua giao dịch chuyển nhượng cổ phần.²⁹ Tuy nhiên, trên thực tế, những giao dịch này thường được chính quyền địa phương coi là giao dịch chuyển nhượng dự án. Như vậy, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản.³⁰

Lợi ích/quan ngại tiềm tàng đối với Việt Nam

Về bản chất, hai loại giao dịch này hoàn toàn khác nhau. Trong giao dịch chuyển nhượng cổ phần, bên mua mua lại cổ phần từ bên bán là các cổ đông (người nắm giữ cổ phần của công ty bất động sản). Mặt khác, trong giao dịch chuyển nhượng dự án, bên mua đang mua dự án từ bên bán là công ty bất động sản. Vì vậy, các thủ tục đăng ký được quy định khác nhau trong Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và/hoặc Luật Kinh doanh bất động sản. Khi giao dịch chuyển nhượng cổ phần được xem là giao dịch chuyển nhượng dự án, bên bán phải thực hiện hai thủ tục mặc dù có những khác biệt cơ bản giữa các giao dịch này.

Khuyến nghị

- Ban hành hướng dẫn rõ ràng cho các sở ban ngành cấp tỉnh để không xảy ra tình trạng giải thích, áp dụng pháp luật một cách bất hợp lý trong các giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản

III. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

Cơ quan liên quan: Sở Xây dựng (SXD), Bộ Xây dựng (BXD), Bộ Công an (BCA), Bộ Quốc phòng (BQP), Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Bộ KH&ĐT), Ủy ban Nhân dân tỉnh (UBND)

²⁸ TS Đỗ Đức Hồng Hà, “Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai: cơ sở pháp lý trong triển khai thực hiện tại Việt Nam?”, Tapchinhanganhang, ngày 8 tháng 8 năm 2019. Xem tại: <<http://tapchinhanganhang.gov.vn/bao-lanh-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-co-so-phap-ly-trong-trien-khai-thuc-hien-tai-viet-nam.htm>> truy cập lần cuối ngày 2 tháng 7 năm 2021.

²⁹ Điều 24.2 và 46.1 của Luật Đầu tư.

³⁰ Điều 51 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Mô tả vấn đề

Theo Điều 1.22 của Nghị định 30,³¹ các tổ chức nước ngoài và người nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ và nhà ở riêng lẻ) trong các dự án xây dựng nhà ở thương mại, ngoại trừ những khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh.³² Ngoài ra, BQP và BCA có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng tỉnh và có văn bản thông báo cho UBND cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng (SXD) tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở. Theo BXD, kể từ khi Luật Nhà ở có hiệu lực, số lượng nhà được người nước ngoài mua và sở hữu tại Việt Nam không lớn, chỉ khoảng 3.000 căn, chủ yếu là chung cư.³³ Đến cuối năm 2022, Sở XD Hà Nội là cơ quan đầu tiên công bố danh sách căn hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (còn gọi là “sổ hồng”) cho người nước ngoài. Với tiền lệ này, chúng tôi cho rằng việc cấp sổ hồng cho người nước ngoài đủ điều kiện cũng sẽ sớm được triển khai ở các tỉnh thành còn lại trong cả nước.³⁴ Đối với TP.HCM, trong cuộc họp báo về các vấn đề kinh tế-xã hội tại TP.HCM ngày 12 tháng 10 năm 2023, Cục Thuế TP.HCM đã có văn bản trả lời về vấn đề 47 dự án (trong đó có 8.159 căn hộ) tại TP.HCM chưa được cấp sổ hồng do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan thuế. Theo văn bản trả lời này, chỉ có khoảng 2.000/8.159 căn hộ tại 47 dự án căn hộ chưa được cấp sổ hồng do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Phần còn lại đã và đang được giải quyết các nghĩa vụ tài chính.³⁵

Lợi ích/quan ngại tiềm tàng đối với Việt Nam

Sự chậm trễ kéo dài của các cơ quan hữu quan trong việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho người nước ngoài đã ảnh hưởng đáng kể đến quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài bởi vì người mua nhà ở không có GCNQSDĐ có thể phải gánh chịu hậu quả nếu phát sinh tranh chấp với người bán có GCNQSDĐ. Sự chậm trễ trong việc cấp GCNQSDĐ cho người nước ngoài cũng có thể khiến các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến việc mua nhà ở Việt Nam ngần ngại đầu tư thêm vào thị trường bất động sản. Điều này gây ra một số rủi ro cho các nhà đầu tư nước ngoài là những người cần có GCNQSDĐ để bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Sau khi đầu tư tiền vào thị trường bất động sản bằng cách mua nhà, nếu không được cấp GCNQSDĐ, các nhà đầu tư nước ngoài sẽ không có bất kỳ bằng chứng nào chứng minh quyền sở hữu nhà của mình. Do đó, họ cũng sẽ không có quyền bán nhà cho người mua khác. Điều này dẫn đến việc hoàn trả hoặc không sử dụng vốn đầu tư và bất kỳ lợi nhuận nào thu được của nhà đầu tư nước ngoài nếu bị hủy bỏ hoặc trì hoãn.

Ngoài ra, nếu không có Danh mục Dự án Cấm Sở hữu Nước ngoài, các cơ quan có thẩm quyền có thể bị nhầm lẫn trong việc cấp hoặc trì hoãn việc cấp GCNQSDĐ cho người nước ngoài. Danh mục này cần được ban hành theo hướng dẫn của UBND tỉnh vì đây là bước cuối cùng để các cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho người nước ngoài.

Khuyến nghị

Chúng tôi xin đưa ra khuyến nghị sau:

- Ban hành Danh mục Dự án Không cho phép Sở hữu Nước ngoài để cho phép cấp GCNQSDĐ cho người nước ngoài đã mua nhà ở tại Việt Nam.

LỜI CẢM ƠN

Tiểu ban Pháp luật thuộc EuroCham

31 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi một số điều của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 hướng dẫn Luật Nhà ở (Nghị định 30).

32 Điều 1.22 Nghị định 30.

33 “Người nước ngoài chỉ mua và sở hữu khoảng 3.000 căn nhà ở Việt Nam”, Dantri, ngày 19 tháng 6 năm 2023. Xem tại: <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/nguoi-nuoc-ngoai-chi-mua-va-so-huu-khoang-3000-can-nha-o-viet-nam-20230619070802834.html>, truy cập lần cuối ngày 8 tháng 9 năm 2023.

34 “Danh sách căn hộ đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà cho người nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội”, trang web của Sở Xây dựng Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2022. Xem tại <<https://soxaydung.hanoi.gov.vn/vi-vn/tin/danh-sach-can-ho-da-duoc-cap-gcn-so-huu-nha-cho-nguoi-nuoc-ngoai-tren-dia-ban-thanh-pho-ha-noi/408152-399095-553665>>, truy cập lần cuối ngày 19 tháng 10 năm 2023.

35 “Lộ lý do khoảng 2.000 căn hộ tại TPHCM chưa được cấp sổ hồng”, Dantri, ngày 12 tháng 10 năm 2023. Xem tại: <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/lo-ly-do-khoang-2000-can-ho-tai-tphcm-chua-duoc-cap-so-hong-20231012180203684>, truy cập lần cuối ngày 19 tháng 10 năm 2023.