

NHỮNG THAY ĐỔI VÀ ĐIỂM NGHẼN CỦA KHUNG PHÁP LÝ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC THU HÚT NGUỒN VỐN FDI TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

DIỄN GIẢ


LS. NGÔ THỊ VÂN QUỲNH

Luật sư Điều hành – Công ty Luật TNHH AN Legal





NỘI DUNG CHÍNH

1. Những thay đổi tích cực của khung pháp lý
 2. Những điểm còn vướng mắc của khung pháp lý
 3. Một số kiến nghị để thúc đẩy thu hút nguồn vốn FDI trong lĩnh vực BĐS
- 



NHỮNG THAY ĐỔI TÍCH CỰC CỦA KHUNG PHÁP LÝ



1.



NHỮNG THAY ĐỔI TÍCH CỰC

- ❑ Nhiều Luật được sửa đổi, bổ sung (thay đổi trọng yếu, căn bản) – đặc biệt Luật Đầu tư 2020
- ❑ Nhiều “siêu Luật”, “siêu Nghị định” được ban hành để xử lý các vấn đề cấp bách của thực tiễn
- ❑ Tổ công tác đặc biệt của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, tháo gỡ khó khăn vướng mắc và thúc đẩy thực hiện dự án đầu tư



NHỮNG THAY ĐỔI TÍCH CỰC

Tháo gỡ những quy định “**chồng chéo**” giữa Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị và Luật Đấu thầu (đặc biệt liên quan đến các dự án nhà ở, dự án khu đô thị)

- ☐ Thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư
- ☐ Thủ tục Chấp thuận nhà đầu tư
- ☐ Thủ tục Chấp thuận đầu tư (Nghị quyết 165)

Quy trình thủ tục rõ ràng hơn và rút ngắn được nhiều thời gian

NHỮNG THAY ĐỔI TÍCH CỰC

Rõ ràng về Luật áp dụng khi thực hiện chuyển nhượng dự án

Loại dự án	Luật áp dụng
Dự án BĐS được Chấp thuận nhà đầu tư theo Luật Đầu tư	Luật Đầu tư 2020 Nghị định 31/2021
Dự án BĐS được cấp Giấy CNĐKĐT theo Luật Đầu tư	Luật Đầu tư 2020 Nghị định 31/2021
Dự án còn lại	Luật KDBĐS 2014 Nghị định 02/2022



NHỮNG THAY ĐỔI TÍCH CỰC

Thêm cách thức điều chỉnh dự án đầu tư

- ☐ Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án
- ☐ Sáp nhập các dự án
- ☐ Chia, tách một dự án thành nhiều dự án
- ☐ Sử dụng QSDĐ, tài sản trên đất thuộc dự án để góp vốn thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã

Thêm nhiều phương án M&A



NHỮNG THAY ĐỔI TÍCH CỰC

Tăng cường tính minh bạch của thị trường

- ☐ Yêu cầu bắt buộc về việc công khai thông tin của Chủ đầu tư và Dự án
- ☐ Yêu cầu bắt buộc về sử dụng hợp đồng theo mẫu



NHỮNG ĐIỂM CÒN VƯƠN MẮC CỦA KHUNG PHÁP LÝ



2.

NHỮNG ĐIỂM CÒN VƯỚNG MẮC

64 dự án bất động sản nhà ở đang bị vướng mắc		
Quy hoạch: 4	Vé nhà ở xã hội: 8 (gồm tham gia đấu thầu dự án, giá bán, thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án thương mại, xác nhận hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội, xem xét giảm thuế, đề xuất không kiểm toán)	Cấp giấy chủ quyền cho người mua: 7
Thủ tục đất đai: 13 (chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, giải phóng mặt bằng; giao đất bổ sung)	Thẩm định giá trị tài sản: 1 (thẩm định giá trị tài sản còn lại tại thời điểm cổ phần hóa và cập nhật biến động tên mới của doanh nghiệp)	Vướng mắc hướng dẫn chuyển nhượng nhà ở có sẵn: 1
Tiến sử dụng đất: 18 (thời điểm thẩm định giá đất, miễn tiến sử dụng đất, thẩm định và phê duyệt tiến sử dụng đất, nộp tiến sử dụng đất)	Thủ tục đấu tư, xây dựng dự án: 20 (thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, đấu nối giao thông, đánh giá tác động môi trường, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, cấp giấy phép xây dựng)	Mua phần diện tích chung thuộc sở hữu nhà nước trong dự án xây dựng lại chung cư cũ: 1
Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp: 4		Thoái vốn nhà nước trong công ty cổ phần: 1

<https://nhadat.tuoitre.vn/go-vuong-cho-102-du-an-bat-dong-san-tai-tp-hcm-dang-vuong-mac-nhieu-kieu-20220522084116151.htm>



NHỮNG ĐIỂM CÒN VƯƠN MẮC

Nhiều luật có liên quan đến bất động sản chưa được sửa đổi đồng bộ nên còn nhiều chồng chéo, bất cập

- ☐ Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở (yêu cầu phải có đất ở hoặc đất ở + đất khác)
- ☐ Thủ tục cho phép *nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp* và Thủ tục *Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời công nhận chủ đầu tư*
- ☐ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài – Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài
- ☐ Nhà đầu tư – Chủ đầu tư



NHỮNG ĐIỂM CÒN VƯỞNG MẮC

- ❑ Quy trình đầu tư dự án, thực hiện thủ tục kéo dài, khi có thay đổi luật thì phải rà soát lại hoặc điều chỉnh/ làm lại thủ tục
- ❑ Nhiều dự án thuộc diện phải rà soát lại về mặt pháp lý hoặc phải kiểm tra, thanh tra, điều tra – Các quy trình này kéo dài – liên quan đến pháp luật qua nhiều thời kỳ nên rất phức tạp



NHỮNG ĐIỂM CÒN VƯỞNG MẮC

- ❑ Quy trình đầu tư dự án, thực hiện thủ tục kéo dài, khi có thay đổi luật thì phải rà soát lại hoặc điều chỉnh/ làm lại thủ tục
- ❑ Nhiều vụ án hình sự, thanh tra, kiểm toán liên quan đến đất đai có yếu tố Nhà nước, doanh nghiệp Nhà nước nên bị rà soát lại (liên quan đến pháp luật qua từng thời kỳ)



NHỮNG ĐIỂM CÒN VƯỞNG MẮC

- ❑ Thêm điều kiện M&A áp dụng cho Nhà đầu tư nước ngoài
- ❖ Đảm bảo quốc phòng, an ninh
- ❖ Đầu tư tại đảo, xã/ phường/ thị trấn biên giới và ven biển, khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh
- ❑ Thực tế áp dụng điều kiện khi làm thủ tục M&A Approval



MỘT SỐ KIẾN NGHỊ ĐỂ THU HÚT NGUỒN VỐN FDI TRONG LĨNH VỰC BĐS



3.



SỰ HẤP DẪN CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

- ❑ Bất động sản là lĩnh vực thu hút được vốn FDI lớn thứ hai, sau lĩnh vực công nghiệp và chế tạo, chiếm hơn 30% tổng vốn FDI đăng ký (số liệu cuối tháng 3/2022)
- ❑ Nguồn tiền đầu tư không hề thiếu, sự quan tâm danh cho thị trường BĐS Việt Nam là rất lớn, nhưng khó khăn trong tìm kiếm cơ hội (đối tác, dự án, quỹ đất, thủ tục, quy trình,...)



MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

- ❑ Cần xây dựng khung pháp lý đồng bộ, thống nhất
- ❖ Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi sẽ trình Quốc hội xem xét thông qua tại Kỳ họp thứ 4 diễn ra vào tháng 10/2022
- ❖ Sửa đổi Luật Đất đai 2013 sau gần 10 năm áp dụng
- ❑ Các Hiệp hội, nhà đầu tư, doanh nghiệp,... chủ động và tích cực tham gia quá trình sửa đổi luật



MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

- ❑ Tăng cường quỹ đất sạch để thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài. Nhà nước chủ động lập danh mục dự án kêu gọi đầu tư
- ❑ Đầu tư kết nối hạ tầng khu vực để gia tăng cơ hội phát triển cho các địa phương và phát triển cả vùng kinh tế trọng điểm
- ❑ Minh bạch thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, liên thông về đất đai, quy hoạch, dự án, quy trình, thủ tục,...



Tầng 8, Tòa nhà 31C Lý Tự Trọng,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tel: +84 28 3822 8890

Fax: +84 28 3822 8891

Web: <http://anlegal.vn/vi/>

Ms. Ngô Thị Vân QUỲNH, Luật sư Điều hành

Cell: +84 91 8076 123

Email: quynh.ngo@anlegal.vn



XIN CẢM ƠN