

THÁO GỖ VƯƠNG MẮC, THÚC ĐẨY ĐẦU TƯ TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

LÊ NẾT

TRỌNG TÀI VIÊN TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM & SINGAPORE – LUẬT SƯ THÀNH VIÊN LNT & PARTNERS



(C) LNT & PARTNERS 2022



CÁC GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT VÀ VẤN ĐỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI
- GIẢI QUYẾT CÁC ĐIỂM NGHẼN VỀ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN
- THU HÚT TÀI CHÍNH CHO ĐẦU TƯ VÀO BẤT ĐỘNG SẢN
- ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN
- GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TỪ SOẠN HỢP ĐỒNG ĐẾN TRỌNG TÀI



Xin cảm ơn các góp ý của các luật sư Ngô Thị Vân Quỳnh, Trần Thái Bình, Lê Thành Vinh, Nguyễn Văn Đỉnh cho gợi mở các vấn đề trong bài trình bày này, mọi sai sót là của tôi.

TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

- Quy hoạch sử dụng đất
- “Tài trợ quy hoạch” – Pre-FS
- Vấn đề “đất ở” xây dựng nhà ở thương mại, và “gom đất” ?

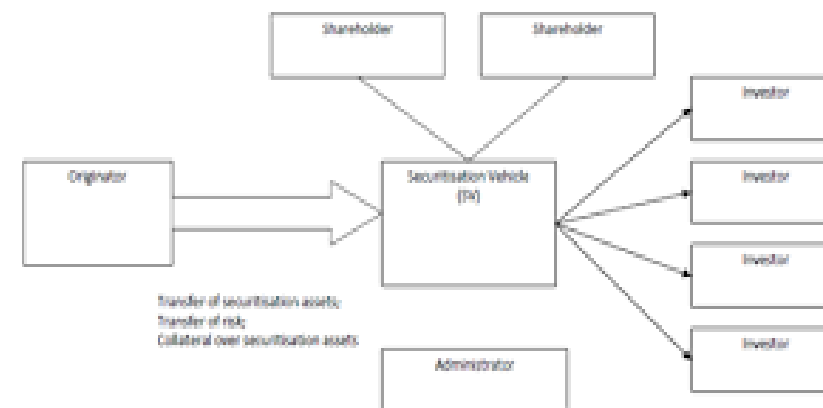
Ls Vinh và Ls Đình: trên cơ sở xem xét các yếu tố: định hướng, quy hoạch, nhu cầu hiện trạng, dân số v.v. nhà nước cho phép, và lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở tôn trọng lợi ích chính đáng của người đang nắm quyền sử dụng đất.

- Định giá đất và đấu giá đất
- Nhà ở xã hội, quỹ đất 20%



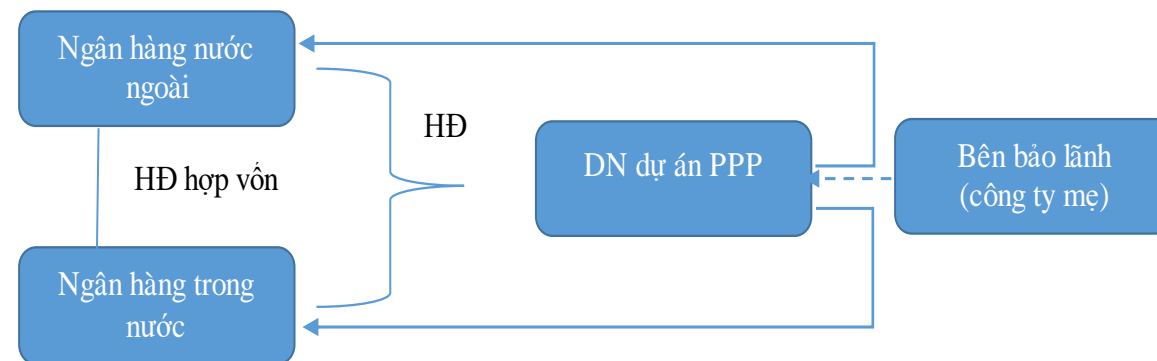
ĐIỂM NGHẼN PHÁP LÝ

- Đầu giá quyền sử dụng đất
- Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư
- Đàm phán trực tiếp
- Mua bán sáp nhập
- Chuyển nhượng dự án
- Tài khoản thanh toán
- Chứng khoán hóa



THU HÚT TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh
- Hợp đồng hứa mua hứa bán
- Phát hành trái phiếu dự án
- Club deal
- Mua bán tài sản hình thành trong tương lai
- Tài khoản đầu tư trực tiếp / gián tiếp
- Két sắt lưu trữ hồ sơ giấy tờ
- Biện pháp bảo đảm



ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Về phía xây dựng

- Quy hoạch
- Thiết kế
- Giấy phép xây dựng
- Hợp đồng xây dựng
- Thanh quyết toán và đưa vào sử dụng
- Quỹ bảo trì công trình xây dựng

Về phía thu xếp vốn

(xem trang trước)



GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TỪ LÚC SOẠN THẢO HỢP ĐỒNG



- Quy định thật rõ tình trạng thửa đất và quy hoạch
- Tìm hiểu (Due diligence) kỹ càng trước khi ký kết (buyer beware)
- Quy định thời gian biểu thanh toán chặt chẽ
- Quy định tiến độ phát triển dự án phụ thuộc vào thời gian biểu thanh toán (có bột mới gột được hồ)
- Quy định các chế tài áp dụng khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán hay các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng
- Các điều khoản về phạt, tạm dừng hay chấm dứt Hợp đồng cần được quy định rõ ràng cụ thể
- Các giao dịch sau khi chấm dứt Hợp đồng cần được hiểu là giao dịch mới và không thuộc phạm vi của Hợp đồng

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TẠI TRỌNG TÀI HAY TÒA ÁN

- Tranh chấp về vi phạm nghiêm trọng và khả năng chấm dứt Hợp đồng khi có vi phạm nghiêm trọng
- Tranh chấp về các trường hợp điều chỉnh giá
 - Về phía bên mua
 - Về phía bên bán
- Tranh chấp về các nghĩa vụ sau khi chấm dứt Hợp đồng
- Tranh chấp về bồi thường thiệt hại phát sinh
- Tranh chấp về nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng
- Tranh chấp về huy động vốn và phát hành trái phiếu
- Nguyên tắc giải quyết tranh chấp: tuân thủ Hợp đồng và yêu cầu khởi kiện (không “điều tra mở rộng”), làm đúng quy định pháp luật, khách quan, độc lập, vô tư trong quá trình giải quyết tranh chấp



XIN CẢM ƠN! KÍNH CHÚC QUÝ DOANH NGHIỆP THÀNH CÔNG!

LNT & Partners

- Ho Chi Minh City: Level 21, Bitexco Financial Tower, 2 Hai Trieu, District 1, Ho Chi Minh City
- Hanoi: Level 12, Pacific Place, 83B Ly Thuong Kiet, Hoan Kiem, Hanoi.
- Singapore: Level 40, Ocean Financial Centre, 10 Coyliers Quay, Singapore.
- 9 partners, 70+ professionals.
- Managing Partner: Quyen Hoang, email: Quyen.Hoang@LNTpartners.com
- Le Net, partner, email: Net.Le@LNTpartners.com, Mob +84 909 759699
- Binh Tran, partner, email: Binh.Tran@LNTPartners.com
- www.LNTpartners.com
- www.Vietnamlawinsight.com

