

## BÁO CÁO CỦA TIỂU NHÓM CÔNG TÁC ĐẤT ĐAI

Chuẩn bị bởi  
Ông David Lim  
Trưởng tiểu Nhóm Công tác Đất đai

### A. GIỚI THIỆU

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 khi Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2014 mới (“LKDBĐS”) và Luật Nhà Ở 2014 mới (“LNO”) bắt đầu có hiệu lực, mối quan tâm dành cho thị trường bất động sản, và hoạt động của thị trường bất động sản trong nước ngày càng gia tăng. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn LKDBĐS đã được ban hành chính thức ngày 10 tháng 9 năm 2015 (“**Nghị Định 76**”) và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn LNO đã được ban hành chính thức ngày 20 tháng 10 năm 2015 (“**Nghị Định 99**”). Những quy định mới này đã tạo ra nhiều cơ hội hơn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thông qua việc xóa bỏ các rào cản ban đầu với đầu tư nước ngoài, cũng như nhiều cải thiện cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, những nhu cầu của nhà đầu tư nước ngoài trong việc tiếp cận bất động sản và phát triển kinh doanh vẫn chưa được đáp ứng đầy đủ, và tồn tại những hạn chế có thể được loại bỏ nhằm đảm bảo thị trường cân bằng và ổn định hơn.

Với chủ đề “Nâng cao vai trò khu vực kinh tế tư nhân” của Diễn Đàn Doanh Nghiệp Việt Nam thường niên 2016, chúng tôi xin đưa ra ý kiến đóng góp về các quy định chính trong các luật liên quan – các quy định tiếp tục hạn chế tính cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản cũng như đề xuất nhằm giải quyết các vấn đề này.

### B. CÁC VẤN ĐỀ

#### 1. Các Hạn Chế Về Nguồn Vốn

Điều 69 LNO và Điều 19 Nghị định 99 đưa ra một danh sách các nguồn gốc vốn cho dự án nhà ở. Danh sách này làm hạn chế các nguồn vốn cho nhà đầu tư dự án nhà ở. Điều này cũng làm giảm khả năng của nhà đầu tư bất động sản trong việc huy động vốn một cách hiệu quả và làm ảnh hưởng trực tiếp đến năng lực cạnh tranh của nhà đầu tư đó. Không cần thiết phải giới hạn khả năng của các nhà đầu tư bất động sản trong việc huy động vốn từ các nguồn hợp pháp. Nếu như quan ngại về nguồn vốn thì luật cần đưa ra các biện pháp để bảo đảm là vốn được huy động từ các nguồn hợp pháp. Việc đưa ra một hạn chế tổng quát như vậy không phải là cách thức hiệu quả nhất để giải quyết vấn đề này.

**Đề xuất:** Chúng tôi đề nghị bổ sung quyền được huy động vốn từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức phi tín dụng nước ngoài; và vốn từ các nguồn khác không bị pháp luật ngăn cấm.

#### 2. Khái Niệm Doanh Nghiệp Đầu Tư Nước Ngoài

Hiện nay không có hướng dẫn về khái niệm “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” trong LKDBĐS và Nghị Định 76. Luật đất đai 2013 (“LĐĐ”) định nghĩa doanh nghiệp đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp liên doanh và doanh nghiệp sở hữu một phần hoặc toàn bộ bởi pháp nhân nước ngoài mà không có hướng dẫn cụ thể về tỉ lệ sở hữu nước ngoài.

Theo Luật Đầu Tư 2014, một tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài, và thủ tục đầu tư sẽ được áp dụng cho doanh nghiệp có tỉ lệ sở hữu nước ngoài lớn hơn hoặc bằng 51%. Không rõ liệu doanh nghiệp với tỉ lệ sở hữu nước ngoài dưới 51% có thể được xem là nhà đầu tư trong nước hay không.

Khi mà LKDBĐS và LĐĐ không hướng dẫn về khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp đầu tư nước ngoài có thể được hiểu là bao gồm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

với bất kỳ tỉ lệ sở hữu nước ngoài và không chỉ là doanh nghiệp có tỉ lệ sở hữu nước ngoài bằng hoặc lớn hơn 51%.

Sự thiếu chắc chắn trong vấn đề này gây khó khăn cho các giao dịch đầu tư nước ngoài. Trong khi vẫn còn những hạn chế giữa doanh nghiệp đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp trong nước theo LKDBĐS, một khái niệm rõ ràng là cần thiết để tránh bất cứ sự nhầm lẫn mập mờ nào trong việc xác định ai là chủ thể phải chịu những hạn chế đó.

**Đề xuất:** Chúng tôi đề nghị khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được định nghĩa rõ ràng trong văn bản hướng dẫn LKDBĐS, hoặc Chính Phủ cần có chỉ dẫn về vấn đề này.

### 3. Giới Hạn Phạm Vi Đầu Tư của nhà đầu tư nước ngoài

- Thứ nhất, theo Điều 11 của LKDBĐS, nhà đầu tư bất động sản nước ngoài không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền để bán trong khi nhà đầu tư bất động sản Việt Nam lại được phép thực hiện như vậy.
- Thứ hai, căn cứ Điều 57 của LKDBĐS, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép thu tối đa 50% giá trị hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua bất động sản được hình thành trong tương lai, trong khi tỷ lệ áp dụng dành cho nhà đầu tư bất động sản Việt Nam là 70%.
- Thứ ba, theo Điều 10 của LKDBĐS, nhà đầu tư nước ngoài không được phép mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê hay cho thuê mua, mà chỉ có thể cho thuê lại. Trong khi nhà đầu tư bất động sản trong nước được phép thực hiện hình thức kinh doanh bất động sản này.

Tồn tại nhiều khác biệt trong đối xử với nhà đầu tư bất động sản nước ngoài và trong nước, khi mà sự cần thiết của những khác biệt này là không rõ ràng. Sự thiếu nhất quán này không có lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản khi mà chúng gây nên sự thiếu hiệu quả trong lĩnh vực bất động sản và làm mất tính cạnh tranh của ngành công nghiệp này nói chung.

**Đề xuất:** Chúng tôi đề nghị xóa bỏ mọi sự khác biệt trong chính sách áp dụng cho nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư Việt Nam để bảo đảm sân chơi công bằng và lành mạnh cho mọi nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.

### 4. Hạn chế với tổ chức nước ngoài

Điều 14 của LKDBĐS quy định các tổ chức và cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng và được mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Điều 160 của LNO quy định tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Những tổ chức nước ngoài này phải thành lập và duy trì sự hiện diện ở Việt Nam. Ngược lại, cá nhân nước ngoài không buộc phải định cư ở Việt Nam khi sở hữu nhà ở. Họ chỉ phải có hộ chiếu hợp lệ cho phép nhập cảnh vào Việt Nam. Chúng tôi vẫn không hiểu rõ lí do tổ chức nước ngoài chịu điều kiện khắt khe hơn cá nhân nước ngoài. Trong khi LNO đã mở cửa cho cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam, thì cơ chế tương tự cũng nên được áp dụng cho tổ chức nước ngoài.

**Đề xuất:** Chúng tôi đề nghị sửa đổi LNO theo hướng cho phép tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở mà không cần có hiện diện tại Việt Nam.

### 5. Công chứng hợp đồng mua bán nhà ở

Theo Điều 93.3(b) của luật nhà ở 2005, hợp đồng nhà ở trong đó có một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì không cần phải công chứng. Tuy nhiên, theo Điều 122 của LNO, mọi hợp đồng liên quan đến mua bán nhà ở đều cần phải công chứng/chứng thực. Quy định này đồng nghĩa với việc hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết với bên bán là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng cần phải được công chứng/chứng thực. Tuy nhiên, Điều khoản này trái

với Điều 17.2 của LKDBĐS quy định rằng việc công chứng/chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ tùy thuộc vào thỏa thuận của các bên, trong khi hợp đồng bất động sản ký giữa các cá nhân/hộ gia đình thì bắt buộc phải được công chứng/chứng thực. Do đó gây nên sự không đồng nhất trong việc xác định mọi hợp đồng liên quan đến mua bán nhà ở đều phải được công chứng hay không, bao gồm cả hợp đồng mà một trong các bên tham gia là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

**Đề xuất:** Chúng tôi đề nghị làm rõ điểm này trong Dự Thảo Nghị Định bằng cách quy định rõ rằng “hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với bên bán là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì không cần phải công chứng/chứng thực” để thống nhất với quy định của LKDBĐS.

## 6. Kinh phí bảo trì

Theo Điều 108.1(b) LNO, nhà đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ chưa bán tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư. Giá trị này được tính theo giá bán căn hộ với giá trị cao nhất của nhà chung cư đó. Do có nhiều loại căn hộ với thiết kế và diện tích sàn khác nhau trong một nhà chung cư, nên sẽ có sự khác biệt lớn về giá của căn hộ. Do đó, quy định này là không thực tế và gây ra nhiều khó khăn cho nhà đầu tư. Ngoài ra, chưa có cơ chế xử lý khoản tiền nộp cho mục đích này trong trường hợp căn hộ được bán đi sau đó.

**Đề xuất:** Chúng tôi đề nghị sửa quy định này lại như sau: “...giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc cùng loại trong nhà chung cư đó”. Ngoài ra, cần có cơ chế để khoản kinh phí bảo trì mà nhà đầu tư đã đóng được hoàn lại cho hoặc giữ lại bởi nhà đầu tư trong trường hợp căn hộ được bán cho người mua.

## 7. Nhà đầu tư nước ngoài mua bất động sản ở Việt Nam

Điều 161.2(a) của LNO cho phép các cá nhân/tổ chức nước ngoài sở hữu không quá 250 nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề, trong một đơn vị hành chính cấp phường. Tuy nhiên, chúng tôi xin lưu ý rằng Điều 76.4 Nghị Định 99 lại đưa ra thêm một quy định hạn chế, theo đó tổ chức/cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không vượt quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của mỗi dự án nhà ở. Chúng tôi cho rằng theo quy định này, số lượng đơn vị nhà ở tối đa mà cá nhân và tổ chức nước ngoài được phép sở hữu đã bị giới hạn thêm và không thống nhất với LNO. Ngoài ra, theo Điều 159.2(b) của LNO, tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở tại các khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh quốc gia. Tuy nhiên, theo Điều 75 Nghị Định 99, tổ chức, cá nhân nước ngoài không được sở hữu nhà ở tại khu vực cấm hoặc hạn chế người nước ngoài cư trú, đi lại theo quy định pháp luật về cư trú, đi lại. Điều 75 của Nghị Định 99 đã đưa ra nhiều hạn chế hơn về các khu vực mà tổ chức và cá nhân nước ngoài được phép mua nhà ở.

Hơn nữa, các Điều 77.1(b) và 77.2(b) Nghị Định 99 cũng quy định thêm các hạn chế về việc gia hạn một lần quyền sở hữu nhà ở theo đề nghị của chủ sở hữu nước ngoài. Hạn chế này sẽ gây ra quan ngại cho người mua là nhà đầu tư nước ngoài và có thể có tác động tiêu cực đến việc phát triển kinh doanh của nhà đầu tư. Chúng tôi xin đề xuất cho phép tiến hành gia hạn không hạn chế trừ trường hợp cá nhân và tổ chức nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở vì lý do đảm bảo quốc phòng và an ninh.

**Đề xuất:** Chúng tôi kính đề nghị bãi bỏ các hạn chế bổ sung được đưa ra trong Nghị Định 99 do các hạn chế này có thể tạo nên rào cản cho nhà đầu tư nước ngoài khi mua bất động sản tại Việt Nam cũng như ảnh hưởng đến khả năng hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Những hạn chế này cũng khiến Việt Nam mất đi khả năng cạnh tranh so với các nước khác có ít hạn chế hơn về sở hữu bất động sản cho người nước ngoài.

**C. KẾT LUẬN**

Những nội dung được nêu trên làm hạn chế các quyền của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, do đó ảnh hưởng đến tính cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản. Việc bổ sung thêm các quy định hạn chế, nghĩa vụ góp vốn nặng nề và việc chậm ban hành quy định hướng dẫn cần thiết tạo nên rào cản cho nhà đầu tư nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Tác động của các luật mới, mặc dù có làm tăng tính cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản, thì vẫn còn làm hạn chế đầu tư nước ngoài phát triển một cách toàn diện. Xem xét các vấn đề trên và cam kết của Nhà nước về đảm bảo sức tăng trưởng của lĩnh vực bất động sản, điều quan trọng là cần phải ban hành hướng dẫn rõ ràng và thống nhất để gỡ bỏ mọi lúng túng hay khó khăn, phức tạp cho nhà đầu tư và người mua bất động sản. Các thủ tục hành chính cũng cần phải được đơn giản hóa để có thể tiến hành mọi việc nhanh chóng, các yêu cầu nặng nề cũng cần được bãi bỏ để tạo ra sự linh hoạt hơn cho nhà đầu tư. Những thay đổi này mang tính quyết định bảo đảm cho việc Việt Nam sẽ tiếp tục giữ vững được tính cạnh tranh trong khu vực.