

## BẢN TIN PHÁP LUẬT NHỮNG SỬA ĐỔI TRONG LUẬT NHÀ Ở VÀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Cách đây gần 10 năm, sự ra đời của Luật số 63/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 về Kinh Doanh Bất Động Sản (**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành**) và Luật số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 về Nhà Ở (**Luật Nhà Ở Hiện Hành**) là một bước ngoặt quan trọng trong việc hoàn thiện các quy định pháp luật về bất động sản, và cụ thể hơn, đã góp phần xây dựng một khung pháp lý minh bạch cho các giao dịch bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, với nhu cầu thúc đẩy hoạt động kinh doanh và thị trường bất động sản hiện nay, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành và Luật Nhà Ở Hiện Hành đều cần được cập nhật.

Theo đó, ngày 25 tháng 11 năm 2014, Quốc Hội đã thông qua Luật số 66/2014/QH13 về Kinh Doanh Bất Động Sản (**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới**) và Luật số 65/2014/QH13 về Nhà Ở (**Luật Nhà Ở Mới**), sẽ có hiệu lực thi hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2015 nhằm thay thế cho Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành và Luật Nhà Ở Hiện Hành.

Dưới đây là những thay đổi quan trọng trong hai luật mới này.

### A. LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

#### KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới đã nhập khái niệm “kinh doanh dịch vụ bất động sản” vào khái niệm chung “kinh doanh bất động sản”. Tuy vậy, về cơ bản, phạm vi của những hoạt động kinh doanh này vẫn không thay đổi. Cụ thể là:

- (i) kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện bất kỳ hoạt động sau đây nhằm mục đích sinh lợi:
  - (1) xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng bất động sản để bán, chuyển nhượng; và
  - (2) cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua<sup>1</sup> bất động sản;

<sup>1</sup> Cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là hình thức kinh doanh bất động sản mà theo đó bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua theo hợp đồng.

- (ii) kinh doanh bất động sản còn bao gồm kinh doanh dịch vụ bất động sản với những hoạt động sau đây<sup>2</sup>:
- (1) dịch vụ môi giới bất động sản;
  - (2) dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
  - (3) dịch vụ tư vấn bất động sản; và
  - (4) dịch vụ quản lý bất động sản.

## ĐIỀU KIỆN CỦA CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới bao gồm<sup>3</sup>:

- (i) thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; và
- (ii) có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ Đồng (tương đương khoảng 1 triệu Đôla Mỹ), tức cao hơn nhiều so với mức 6 tỷ Đồng theo quy định hiện nay.

Cần lưu ý rằng hai điều kiện trên không áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên theo quy định chi tiết của Chính Phủ. Như vậy, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới đã phân biệt giữa hoạt động của những chủ thể chỉ đơn thuần bán, chuyển nhượng và cho thuê bất động sản quy mô nhỏ với hoạt động của một chủ đầu tư dự án.

Tuy nhiên, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới không quy định về tỷ lệ vốn điều lệ (hay còn gọi là vốn tự có) trên tổng mức vốn đầu tư (bao gồm vốn tự có và vốn vay) đối với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở đô thị. Theo quy định hiện hành, chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 15% hoặc 20% tổng mức vốn đầu tư của dự án, phụ thuộc vào quy mô của dự án.

## PHẠM VI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới phân biệt rõ ràng phạm vi kinh doanh của cá nhân, doanh nghiệp trong nước (**Chủ Thể Trong Nước**), người Việt Nam định cư ở nước ngoài (**Việt Kiều**) và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (**Doanh Nghiệp FIE**), đặc biệt là hoạt động thuê nhà và công trình xây dựng để cho thuê lại.

Cụ thể, Chủ Thể Trong Nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây<sup>4</sup>:

- (i) mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (ii) thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- (iii) đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;
- (iv) 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;
- (v) đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (vi) đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (vii) đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;
- (viii) 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; và

<sup>2</sup> Điều 60 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

<sup>3</sup> Điều 10 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

<sup>4</sup> Điều 11.1 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

- (ix) nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.

So với Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới đã mở rộng phạm vi kinh doanh của Việt Kiều và Doanh Nghiệp FIE. Cụ thể, Việt Kiều được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây<sup>5</sup>:

- (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) đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;
- (iv) 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;
- (v) đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; và
- (vi) 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.

Doanh Nghiệp FIE được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây<sup>6</sup>:

- (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 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.

## SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Theo Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành, chủ thể kinh doanh bất động sản phải bán nhà hoặc cho thuê bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản<sup>7</sup>. Sau 9 năm từ khi quy định này được áp dụng, thực tế cho thấy giao dịch bất động sản qua sàn là không cần thiết và gây tốn kém cho doanh nghiệp. Do đó, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới không còn áp dụng yêu cầu này nữa.

## BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Nhà và công trình xây dựng hình thành trong tương lai (**Bất Động Sản Hình Thành Trong Tương Lai**) là nhà và công trình đang trong quá trình xây dựng và chưa được đưa vào sử dụng. Theo Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới, chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.<sup>8</sup>

Thật ra, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành cho phép bán Bất Động Sản Hình Thành Trong

<sup>5</sup> Điều 11.2 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

<sup>6</sup> Điều 11.3 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

<sup>7</sup> Điều 22.2 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành.

<sup>8</sup> Điều 54 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

Tương Lai<sup>9</sup>, tuy nhiên, lại không quy định cơ sở pháp lý và cơ chế để thực hiện giao dịch này cũng như để bảo vệ người mua trong việc chủ đầu tư vi phạm thỏa thuận.

### **Điều kiện để Bất Động Sản Hình Thành Trong Tương Lai được đưa vào kinh doanh**

Nhằm giải quyết bất cập nêu trên, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới quy định cơ sở pháp lý rõ ràng để bảo vệ người mua một cách chặt chẽ hơn và tăng trách nhiệm cũng như yêu cầu đối với chủ đầu tư. Cụ thể, chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây đối với Bất Động Sản Hình Thành Trong Tương Lai<sup>10</sup>:

- (i) có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- (ii) có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng; và
- (iii) có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

### **Điều kiện bán, cho thuê mua Bất Động Sản Hình Thành Trong Tương Lai**

Trước khi bán, cho thuê mua Bất Động Sản Hình Thành Trong Tương Lai là nhà ở:

- (i) chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; và
- (ii) việc bán, cho thuê mua đó phải được bảo lãnh bởi ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo quy định của Ngân Hàng Nhà Nước (**Ngân Hàng Bảo Lãnh**), hợp đồng bảo lãnh phải được gia hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua. Theo đó, trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì Ngân Hàng 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.

### **Thanh Toán**

Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua Bất Động Sản Hình Thành Trong Tương Lai được thực hiện nhiều lần, trong đó:

- (i) lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng;
- (ii) những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản;
- (iii) khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, thì tổng các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng trong trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là Chủ Thể Trong Nước; và không được vượt quá 50% giá trị hợp đồng trong trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là Doanh Nghiệp FIE; và
- (iv) trước khi bên mua, bên thuê mua được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng.

### **Thủ tục cấp giấy chứng nhận**

Nhằm tránh trường hợp chủ đầu tư trì hoãn việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng sau khi bàn giao nhà, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua, chủ đầu tư phải phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất,

<sup>9</sup> Điều 14.1 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Hiện Hành.

<sup>10</sup> Điều 55, 56 và 67 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới.

Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự mình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

## CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Một trong những thay đổi quan trọng trong Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới là quy định về việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản giữa các chủ đầu tư dự án – điều mà vẫn chưa rõ ràng theo quy định hiện hành. Theo đó, việc chuyển nhượng dự án phải được Thủ Tướng Chính Phủ hoặc Ủy Ban Nhân Dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho phép chuyển nhượng căn cứ vào các điều kiện sau:

- (i) dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;
- (ii) dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;
- (iii) dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (iv) không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt;
- (v) chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng; và
- (vi) chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Cần lưu ý rằng trong trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là Doanh Nghiệp FIE thì chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước, sau đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng.

Những quy định mới này của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản Mới được dự tính sẽ tạo điều kiện vực dậy thị trường bất động sản qua việc tạo hướng đi cho việc đầu tư và hợp nhất mua lại, hoặc tái cấu trúc các dự án đang dang dở, cũng như tăng quy định bảo vệ cho người mua nhà trong dự án bất động sản.

## B. LUẬT NHÀ Ở MỚI

Hai thay đổi quan trọng trong Luật Nhà Ở Mới có sức ảnh hưởng lớn đến thị trường mua bán nhà ở là việc nói lỏng quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài và điều kiện bán nhà ở.

### QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

#### Đối tượng được sở hữu nhà ở

Tương tự Luật Nhà Ở Hiện Hành, Luật Nhà Ở Mới phân loại đối tượng được sở hữu nhà ở thành 3 chủ thể là Chủ Thể Trong Nước; Việt Kiều; và tổ chức, cá nhân nước ngoài (**Chủ Thể Nước Ngoài**).

So với Luật Nhà Ở Hiện Hành, Luật Nhà Ở Mới quy định nhiều điều kiện ưu đãi hơn đối với việc sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đặc biệt áp dụng cho Việt Kiều và Chủ Thể Nước Ngoài. Cụ thể như sau:

- (i) Mọi Việt Kiều được phép nhập cảnh vào Việt Nam sẽ có quyền được sở hữu nhà ở tại Việt

Nam, có đầy đủ quyền và nghĩa vụ như cá nhân, hộ gia đình, tổ chức Việt Nam<sup>11</sup>.

- (ii) Do Nghị quyết 19/2008/QH12 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (**Nghị Quyết 19**) vẫn còn nhiều hạn chế trong việc mở rộng thị trường mua bán nhà ở cho Chủ Thể Nước Ngoài, Luật Nhà Ở Mới đã giải quyết vấn đề này với những yêu cầu đơn giản hơn. Theo đó, Chủ Thể Nước Ngoài chỉ cần thỏa mãn ít điều kiện hơn để được ở hữu nhà ở tại Việt Nam. Cụ thể là những chủ thể sau đây được quyền sở hữu nhà ở<sup>12</sup>:
- (1) Chủ Thể Nước Ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam (**Nhà Đầu Tư Nước Ngoài**);
  - (2) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (**Tổ Chức Nước Ngoài**); và
  - (3) cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, mà không phải là Nhà Đầu Tư Nước Ngoài, và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự (**Cá Nhân Nước Ngoài**).
- (iii) Điểm đáng lưu ý là nhà đầu tư nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như cá nhân, hộ gia đình, tổ chức Việt Nam, trừ trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

### Nhà ở có thể được Chủ Thể Nước Ngoài hữu

Trong khi Nghị Quyết 19 chỉ cho phép Chủ Thể Nước Ngoài sở hữu một căn hộ chung cư, Luật Nhà Ở Mới cho phép Chủ Thể Nước Ngoài được sở hữu nhà ở thương mại, bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ (ví dụ như biệt thự, nhà phố) (**Nhà Biệt Lập**) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở<sup>13</sup>.

### Thời hạn sở hữu nhà ở

Tương tự như Chủ Thể Trong Nước, Việt Kiều được ở hữu nhà ở ổn định, lâu dài.

Tuy nhiên, Cá Nhân Nước Ngoài chỉ được sở hữu nhà ở tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, và có thể gia hạn thêm theo quy định pháp luật. Bên cạnh đó, trường hợp Cá Nhân Nước Ngoài kết hôn với công dân Việt Nam thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

Tổ Chức Nước Ngoài được sở hữu nhà ở tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư cấp cho tổ chức đó<sup>14</sup>.

### Điều kiện về số lượng nhà ở thuộc sở hữu của Tổ Chức Nước Ngoài, Cá Nhân Nước Ngoài

Tổ Chức Nước Ngoài và Cá Nhân Nước Ngoài được sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư.

Tổ Chức Nước Ngoài và Cá Nhân Nước Ngoài được sở hữu không quá 250 căn Nhà Biệt Lập trên một khu vực có số dân tương đương với một đơn vị hành chính cấp phường.

### Quyền của chủ sở hữu nhà ở

Việt Kiều có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như Chủ Thể Trong Nước, ví dụ như được bán hoặc thế chấp nhà ở.

Cá Nhân Nước Ngoài có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như cá nhân Việt Nam, trừ trường hợp nếu Cá Nhân Nước Ngoài muốn cho thuê nhà ở, thì phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà

<sup>11</sup> Điều 10 và 11 Luật Nhà Ở Mới.

<sup>12</sup> Điều 159.1 Luật Nhà Ở Mới.

<sup>13</sup> Điều 159.2.b Luật Nhà Ở Mới.

<sup>14</sup> Điều 161.2 Luật Nhà Ở Mới.

ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Tổ Chức Nước Ngoài chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác.

### **Thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở**

Nhằm mục đích kiểm soát chặt chẽ các giao dịch của Chủ Thể Nước Ngoài, Luật Nhà Ở Mới quy định việc thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở phải thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

### **GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở**

#### **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

Trên thực tế, chủ đầu tư thường phát triển dự án không chỉ để xây dựng nhà ở mà còn sử dụng cho nhiều mục đích khác như xây dựng công viên, trung tâm thương mại, văn phòng làm việc. Do đó, Luật Nhà Ở Mới quy định khái niệm bao quát về dự án nhà ở thương mại gồm:

- (i) dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;
- (ii) dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;
- (iii) dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở; và
- (iv) dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

#### **Điều kiện nhà ở tham gia giao dịch**

Để trở thành đối tượng tham gia giao dịch theo quy định hiện hành, nhà ở phải có Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở và không thuộc diện đang có tranh chấp về quyền sở hữu hay bị kê biên (hoặc hình thức xử lý khác), hoặc có quyết định thu hồi đất, thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở.

Tuy nhiên, nhằm thúc đẩy thị trường kinh doanh nhà ở, Luật Nhà Ở Mới không yêu cầu “giấy chứng nhận quyền sở hữu” đối với một số giao dịch, trong đó có<sup>15</sup>:

- (i) bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;
- (ii) cho thuê nhà; và
- (iii) chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó).

Quy định này giúp kích cầu đối với nhà ở thương mại tại Việt Nam do việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thường bị trì hoãn bởi cơ quan cấp phép và/hoặc chủ đầu tư dự án.

#### **Thế chấp nhà ở**

Theo Luật Nhà Ở Mới, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó. Luật Nhà Ở Mới cũng cho phép tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam như một biện pháp bảo đảm cho khoản vay<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Điều 118 Luật Nhà Ở Mới.

<sup>16</sup> Điều 147 Luật Nhà Ở Mới.

Tuy nhiên, nhằm tránh chồng chéo khi cả chủ đầu tư và bên mua nhà đem thế chấp cùng một nhà, Luật Nhà Ở Mới quy định rằng trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng, chủ đầu tư phải giải chấp nhà ở này, trừ trường hợp được bên mua và ngân hàng nhận thế chấp của chủ đầu tư đồng ý.

### Nhà chung cư

Luật Nhà Ở Mới quy định nhà chung cư có thời hạn sử dụng căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư. Khi nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư này. Trường hợp nhà chung cư còn bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng thì chủ sở hữu được tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định. Trường hợp nhà chung cư, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng, nhà chung cư này phải bị phá dỡ.

Do xu hướng thúc đẩy đầu tư nước ngoài trên mọi phương diện ngày càng tăng tại Việt Nam, yêu cầu đơn giản hóa điều kiện kinh doanh bất động sản và sở hữu nhà ở của người nước ngoài đang ngày càng bức thiết. Trong bối cảnh này, những nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có đầy đủ lý do để lạc quan về môi trường đầu tư của Việt Nam trong tương lai. Có thể nói, nhà đầu tư đang đứng trước một vận hội mới, thời cơ mới với sự ra đời của hai luật mới - Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Nhà Ở.

### Công Ty Luật Frasers

#### Ho Chi Minh City

Unit 1501, 15th Floor, The Metropolitan  
235 Dong Khoi Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel: +84 8 3824 2733

Email: [legalenquiries@frasersvn.com](mailto:legalenquiries@frasersvn.com)

#### Hanoi

Unit 1205, 12th Floor, Pacific Place  
83B Ly Thuong Kiet Street, Hoan Kiem District  
Hanoi, Vietnam  
Tel: +84 4 3946 1203

Website: [www.frasersvn.com](http://www.frasersvn.com)

---

This article provides a summary only of the subject matter covered, without the assumption of a duty of care by Frasers Law Company. The summary is not intended to be nor should it be relied on as a substitute for legal or other professional advice.