

Hàng loạt bộ luật quan trọng trong ngành bất động sản được thông qua.

Từ cuối năm 2023 đến đầu năm 2024, Quốc hội đã thông qua các bộ luật chủ chốt liên quan đến lĩnh vực bất động sản, bao gồm Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024. Những chính sách này ra đời trong bối cảnh thị trường bất động sản suy yếu, gần như “đóng băng” từ cuối năm 2022 do nguồn cung bị đình trệ, lượng giao dịch giảm mạnh và các vấn đề vướng mắc pháp lý cùng khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn. So với các bộ Luật ban hành năm 2013-2014 và các dự thảo được trình trước đó, bộ ba Luật mới được thông qua đã có nhiều thay đổi: **Luật Kinh doanh Bất động sản 2023** tập trung siết chặt hoạt động phân lô bán nền, tăng cường tính minh bạch thông tin dự án, và quản lý chặt việc đặt cọc, thanh toán dự án nhà ở hình thành trong tương lai, đồng thời nâng cao yêu cầu về năng lực tài chính đối với chủ đầu tư; **Luật Nhà ở 2023** đưa ra nhiều chính sách hỗ trợ và khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở chung cư tại các đô thị lớn; trong khi đó, **Luật Đất đai 2024** tăng cường phân cấp phân quyền đến các cấp địa phương; làm rõ các quy định và hướng dẫn về định giá đất và cơ chế đấu thầu, giúp tháo gỡ nhiều vướng mắc pháp lý hiện hữu.

Hiệu lực của luật được đẩy sớm lên ngày 01/08/2024.

Quốc hội đã quyết định các bộ luật trên sẽ có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với thời hạn ban đầu theo nghị quyết tại kỳ họp tháng 1/2024. Việc rút ngắn thời gian hiệu lực này thể hiện sự nỗ lực của Quốc hội và Chính phủ trong việc hỗ trợ thị trường bất động sản vượt qua khó khăn, đồng thời thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và xã hội.

Việc chỉnh sửa và ban hành cùng lúc 3 bộ Luật lớn về BĐS là việc chưa có tiền lệ, giúp tránh được tình trạng không thống nhất về cùng một quy định giữa các bộ Luật, từng xảy ra trong giai đoạn điều chỉnh bộ Luật 2013 - 2014

CVPT: VŨ QUỲNH NHƯ

Bất động sản nhà ở & Bất động sản Khu công nghiệp

nhuvq@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:702

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Sự hình thành thị trường BĐS ở VN gắn liền với công cuộc đổi mới mà Đảng và Nhà nước tiến hành từ sau đại hội Đảng lần thứ VI năm 1986. Có thể chia ba giai đoạn phát triển của thị trường: trước Luật Đất đai 1993, từ Luật Đất đai 1993 đến trước Luật Đất đai 2003 và từ sau Luật Đất đai 2003 đến cuối 2023.

Giai đoạn 1: Trước Luật Đất đai 1993 – Chưa hình thành Thị trường Bất động sản

Trước Hiến pháp 1980: Hiến pháp năm 1949 và 1954 công nhận ba hình thức sở hữu đất đai: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, và sở hữu tư nhân.

Hiến pháp 1980 và Luật Đất đai 1987

- Hiến pháp 1980:
 - Điều 19: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân”.
 - Điều 20: “Nhà nước thống nhất quản lý đất đai”.
- Luật Đất đai 1987 là Luật đất đai đầu tiên được ban hành trên cơ sở Hiến pháp 1980:
 - Điều 5: Quy định nghiêm cấm mua, bán, và lấn chiếm đất đai.
 - Thị trường bất động sản không có căn cứ pháp lý để được hình thành một cách chính thức, nhưng các giao dịch ngầm vẫn diễn ra phổ biến. Điều này dẫn đến hệ lụy: (1) Người dân khi mua bán nhà đất không được pháp luật bảo hộ; (2) Nhà nước không có bất kỳ một khoản thu nào cho ngân sách quốc gia.

Công cuộc đổi mới năm 1986

- Đổi mới kinh tế, chuyển sang nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, mở ra cơ hội phát triển kinh tế.
- Sự thiếu hụt khung pháp lý dẫn đến cơn sốt giá nhà đất năm 1991-1992.

Hiến pháp 1992: hình thành khung pháp lý cho sự ra đời và phát triển của thị trường BĐS

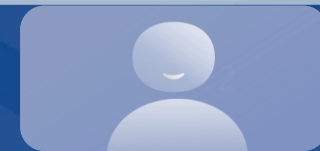
- Quy định:
 - Điều 18: Nhà nước giao đất cho tổ chức, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài.
 - Quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất được pháp luật công nhận.
- Đặt nền móng pháp lý cho sự phát triển thị trường bất động sản sơ cấp (bên cung là Nhà nước) và là tiền đề để phát triển thị trường thứ cấp trong đó bên cung và cầu đều không phải Nhà nước.

Giai đoạn 2: Từ Luật Đất đai 1993 đến trước 2003 – Thị trường Bất động sản sơ khai được hình thành

Luật Đất đai 1993 ra đời trên cơ sở hiến pháp 1992, một lần nữa khẳng định:

- “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý”. (Điều 1)
- Đồng thời cho phép “Hộ gia đình, cá nhân được giao đất có quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất” (Điều 3)
- Bằng việc thừa nhận đất đai có giá trị, Luật Đất đai năm 1993 đánh dấu một mốc quan trọng cho sự ra đời của thị trường BĐS chính thức, khi mà các giao dịch nhà đất được thừa nhận. Thời gian tiếp theo, một loạt các văn bản quy định về giao đất, cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất được ban hành tạo hành lang pháp lý cho thị trường hoạt động

Nguồn: Tạp chí UEF, GTJAVN



Giai đoạn 3: Từ Luật Đất đai 2003 đến 2013 – Thị trường Bất động sản hình thành với nhiều văn bản quy phạm pháp luật liên quan

Luật Đất đai 2003 là một bước tiến dài trong việc xây dựng thể chế đất đai, thông qua bổ sung các nội dung:

- Đất đai được tham gia thị trường bất động sản (điều 61)
 - Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản (điều 63)
 - Trao thêm nhiều quyền năng cho người sử dụng đất, gồm: quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, thế chấp, bảo lãnh, thừa kế quyền sử dụng đất.
- Việc bổ sung các quy định phù hợp với cơ chế thị trường giúp giải phóng các nguồn lực đất đai phục vụ cho sản xuất, đưa thị trường BĐS bước vào một chặng phát triển mới.

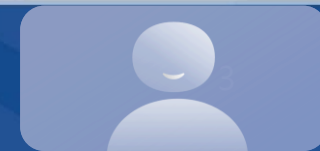
Loại văn bản quy phạm pháp luật liên quan được bổ sung:

- **Nghị định 181 (2004):** hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; “Không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở” (điều 101) đã có tác dụng chặn đứng cơn sốt giá nhà đất vào cuối năm 2003; tiếp đến là **Nghị định 188 (2004)** về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định 198 (2004) về thu tiền sử dụng đất
- Sự ra đời các bộ luật của **Luật Xây dựng năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005, Luật Kinh doanh BĐS năm 2006** và nhiều văn bản có liên quan khác đã tạo hành lang pháp lý cho thị trường BĐS hoạt động.
- **Nghị định 17 (2006) sửa đổi nghị định 181 (2004)** : Nới lỏng quy định, cho phép doanh nghiệp chuyển nhượng dự án cho phép phân lô bán nền tại một số khu vực ngoại thành có cơ sở hạ tầng hoàn thiện.

Giai đoạn 4: Từ Luật Đất đai 2013 đến 2023 – Phát triển nhiều loại hình bất động sản nhà ở mới: Condotel, Shophouse, Officetel, Chung cư, Nhà ở xã hội, ...

- **Luật Đất đai 2013:** Mở rộng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tạo hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển.
- **Luật Kinh doanh Bất động sản 2014:** Cung cấp các quy định rõ ràng về việc đầu tư và kinh doanh bất động sản.
- Các nghị định và luật liên quan: Bao gồm các nghị định hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất, quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và kiểm soát tình trạng đầu cơ.

Trong lịch sử phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, các bộ khung pháp lý đã đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự tăng trưởng và kiểm soát thị trường. Chính phủ đã liên tục điều chỉnh các bộ luật liên quan để giải quyết các bất cập và rủi ro. Các chính sách tín dụng, lãi suất, và cơ chế đặc thù giúp đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường.



Các cuộc sốt đất và đóng băng



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

1993-1994:

- **Luật đất đai 1987** quy định về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất
- **Luật Đất đai 1993 và Pháp lệnh Nhà ở** cho phép việc chuyển nhượng dễ dàng hơn
→ Nhu cầu đất tăng cao, giao dịch bùng nổ

1995-1999

- **Nghị định số 18 và 87** về thuê đất, ngăn chặn đầu cơ, điều tiết thị trường
- 1997-99: khủng hoảng tài chính châu Á

2000-2002

- **Luật doanh nghiệp 2000, Luật đầu tư nước ngoài 2001** ra đời
- Chủ trương cho Việt Kiều mua nhà và ban hành giá đất mới
→ khiến giá nhà tăng mạnh

2003-2006

- **Luật đất đai 2003, nghị định 181** hạn chế tình trạng phân lô bán nền
- **2005:** Bảng giá đất mới được điều chỉnh sát với giá thực tế
→ chi phí giải tỏa tăng cao
→ các dự án gặp khó khăn

2007-2008

- Việt Nam gia nhập WTO, nhiều hành lang pháp lý mới:
- Luật Kinh doanh BĐS
- Luật Đăng ký BĐS
- Luật thuế sử dụng đất
- Luật Nhà ở
- Thi điểm cho người nước ngoài mua nhà

Sốt đất Lần 1

1993-94

Đóng băng lần 1

7-8 năm

Sốt đất Lần 2

2000-02

Đóng băng lần 2

7-8 năm

Sốt đất Lần 3

2007-08

Đóng băng lần 3

10 năm

Hồi phục

2014-17

Sốt đất lần 4

2017-18

2014 - 2017

- **Luật đất đai 2013, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở 2014** ra đời
- Xuất hiện nhiều loại hình bất động sản mới gia nhập như: officetel, condotel, shophouse
→ phân khúc nhà ở căn hộ có mức giá vừa túi tiền được ưu tiên phát triển

2009-2013

- **Lạm phát bùng nổ, ngân hàng thắt chặt chính sách tiền tệ, lãi suất tăng cao, hạn chế cho vay nhằm kiểm chế lạm phát, vốn FDI dừng đổ vào BĐS.**
→ Khiến thị trường bất động sản lập tức bị ảnh hưởng nặng nề

Nguồn: VARS, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Các cuộc sốt đất và đóng băng



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

2017-18

- Sốt ảo giá đất với các loại hình đất nền ven các thành phố lớn; đất nông nghiệp chuyển đổi trái phép trong khu vực dự kiến làm đặc khu kinh tế;
 - Sự nở rộ về số lượng dự án condotel
- Sớm dập tắt do: thiếu khung pháp lý cho loại hình nhà ở condotel; không thông qua Luật đặc khu kinh tế; bắt đầu siết chặt pháp lý dự án

2019-1H2020

- Các hoạt động rà soát, kiểm tra pháp lý những dự án bất động sản diễn ra hàng loạt, khiến thời gian chuẩn bị thủ tục cho các dự án địa ốc bị kéo dài, gia tăng chi phí thực hiện dự án → Sự giảm nguồn cung từ 2018 kéo dài đến 2020
- **Bất ổn địa chính trị**, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung
- **Covid-19** diễn biến phức tạp như một cú đánh bồi, càng khiến cho thị trường bất động sản diễn biến chậm chạp hơn trước

2H2020-2021

- **Công bố, công khai các quy hoạch mới giai đoạn 2021- 2030; đồng thời, tăng cường đầu tư công phát triển hạ tầng:** khiến đất nền tăng nóng nhưng với mục đích đầu cơ
- **Lãi suất xuống thấp kỷ lục** nhằm hỗ trợ nền kinh tế, dòng tiền nhàn rỗi chuyển dịch từ gửi tiết kiệm, đầu tư các sản phẩm tài chính sang kênh BĐS
- **Giá nhà tăng nóng**, chi phí dự án tăng cao từ giai đoạn trước và thiếu hụt nguồn cung nhà ở thời gian dài
- **Tín hiệu tốt về dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát**

Q4.2022-2023

- **Nghị định 65 - Siết chặt điều kiện phát hành trái phiếu**
- **Thắt chặt chính sách tiền tệ trước áp lực tỷ giá và lãi suất toàn cầu**
- **Đẩy mạnh thanh tra dự án ở cả cấp độ doanh nghiệp lẫn cơ quan quản lý**
- **Thu nhập người dân sụt giảm do suy thoái kinh tế**
- **Mất cân đối cung cầu rõ nét tại các đô thị lớn**

11.23-01.24: bộ ba luật BĐS sửa đổi được thông qua

- Luật Nhà ở 2023;
- Luật Kinh doanh 2023
- Luật đất đai 2024

Sốt đất lần 4

2017-18

2019-1H20

Sốt đất cục bộ

2H2020-22

Q4.2022-23

2024 trở đi

Suy giảm

Đóng băng

Phục hồi

7-8 năm

Chúng tôi đánh giá giai đoạn từ 2024 trở đi, thị trường Bất động sản bước sang một chu kỳ mới với nhiều cơ hội và dự địa khai thác lớn, đồng thời vẫn đi kèm những bất định cần quan sát. Ba bộ luật sửa đổi mới liên quan đến bất động sản dự kiến sẽ tạo ra những bước tiến quan trọng. Những cải cách trong các bộ Luật sẽ giúp tăng cường sự minh bạch, giảm tình trạng đầu cơ, tạo điều kiện cho các dự án bất động sản được triển khai hiệu quả hơn; các điều khoản hướng dẫn chi tiết hơn giúp hướng các loại hình nhà ở đến với đối tượng phù hợp; cũng như gia tăng bảo vệ quyền lợi cho các chủ thể tham gia thị trường: Nhà nước, Tổ chức kinh tế, Người tiêu dùng

2023-24

- **Nới lỏng chính sách tiền tệ,**
- **Hoãn thi hành nghị định 65, Nghị định 08/2023/NĐ-CP được ban hành**

Nguồn: VARS, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Sau giai đoạn sốt đất cục bộ 2020 – đầu năm 2022, thị trường đi vào trạng thái trầm lắng từ nửa cuối năm 2022 với sự sụt giảm mạnh trong cả nguồn cung, cầu mua nhà và lượng giao dịch.

Pháp lý là nguyên nhân chủ đạo khiến nhiều dự án đình trệ trong giai đoạn từ cuối 2022 đến đầu 2024:

- Thủ tục phát triển BĐS được quy định trên nhiều bộ luật, thời điểm ra đời các bộ luật khác nhau gây nên sự chông chéo, mâu thuẫn nhau, đặc biệt là quy định về (1) Giao đất, đấu thầu, đấu giá dự án; (2) Phê duyệt tiền sử dụng đất và (3) Công nhận chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư
- Việc áp dụng bảng giá đất cũ trong thu hồi, đền bù đất chưa sát mức giá thị trường dẫn đến bất cập khi thu hồi đất, người bị thu hồi đất thiệt thòi và không đồng thuận. Vì thế khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội, dự án công cộng... thì giải phóng mặt bằng luôn là một trong những “điểm nghẽn” khiến các công trình chậm tiến độ
- Ngoài ra, sự “tắc nghẽn” trong pháp lý dự án còn gây cản trở với doanh nghiệp BĐS khi (i) huy động vốn vay ngân hàng, (ii) tác động tới tình hình tài chính, dòng tiền của doanh nghiệp

Đẩy mạnh thanh tra, kiểm tra từ 2019 kéo dài đến thời điểm này

- ⇒ Khiến nhiều dự án sai phạm phải dừng thi công, pháp lý dự án bị tắc nghẽn.
- ⇒ Nhiều sai phạm bị xử lý tạo tâm lý ngần ngại, sợ trách nhiệm của cơ quan quản lý trong việc phê duyệt dự án, đặc biệt khi quy trình phát triển các dự án trên địa bàn trước đây có thể không tuân thủ chính xác quy định pháp luật.

Quy hoạch: Quy hoạch không hợp lý; Thiếu sự nhất quán và đồng bộ; Thiếu quỹ đất cho NOXH

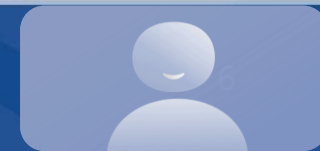
Khó khăn về nguồn vốn:

- Trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) thắt chặt từ năm 2022 sau loạt sai phạm được xử lý.
- Lãi suất cho vay tại các ngân hàng đồng loạt tăng mạnh trước áp lực tỷ giá, lãi suất gia tăng.

Thông tin kém minh bạch: Trong khu vực Đông Nam Á, Việt Nam xếp cuối trong 6 quốc gia được xếp hạng, sau Singapore, Thái Lan, Malaysia, Indonesia, và Philippines. Đây là kết quả của nhiều yếu tố như thiếu sự công khai thông tin về giá cả, quy trình pháp lý, và tính bền vững của các dự án. Ngoài ra, sự tham gia của các nguồn tín dụng phi ngân hàng và các hình thức cho vay mới cũng làm tăng rủi ro về tính minh bạch trong quản lý tài chính.

Nguồn: CBRE, VARS, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Bối cảnh ra đời bộ ba Luật Bất động sản 2023 - 2024



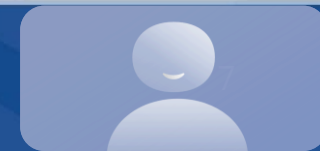
CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

Để cải thiện thị trường bất động sản, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã liên tục ban hành nhiều văn bản, định hướng pháp lý nhằm tháo gỡ khó khăn thị trường liên quan đến:

Các vấn đề tháo gỡ	Trái phiếu doanh nghiệp	Nghị định số 08/2023/NĐ-CP được ban hành kịp thời giúp hỗ trợ một phần thị trường TPDN
	Tín dụng	Gia hạn Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn
	Pháp lý dự án	Nghị định 10/2023/NĐ-CP <ul style="list-style-type: none">Bổ sung quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất TMDV (condotel, officetel)Bổ sung điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư\ Nghị quyết 33/NQ-CP <ul style="list-style-type: none">Nghiên cứu xây dựng và ban hành nghị định, thủ tục cụ thể về tháo gỡ khó khăn các dự án để các địa phương thống nhất tuân theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP <ul style="list-style-type: none">Bỏ quy định dành 20% diện tích đất ở tại dự án nhà ở thương mại (NOTM) để làm NOXH.Phân cấp thẩm quyền, đơn giản hóa các thủ tục về nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở và nghiệm thu công trình.
Tích cực		<ul style="list-style-type: none">Việc ban hành các văn bản pháp lý được tiến hành nhanh hơn nhiều so với giai đoạn khủng hoảng 2010-2011.Tạo khung pháp lý cho việc tháo gỡ khó khăn cho các dự án.Tác động tích cực đến tâm lý thị trường.
Hạn chế		Các văn bản chỉ mang tính chất định hướng, việc thi hành cần thêm các quy định, hướng dẫn cụ thể. Có độ trễ khoảng 6 tháng - 1 năm để các quy định pháp luật đi vào thực tiễn.

Nguồn: CBRE, VARS, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Trong tháng 11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi), còn Luật Đất đai (sửa đổi) cũng được thông qua vào ngày 18/01/2024. So với các bộ Luật ban hành năm 2013-2014 và các dự thảo được trình trước đó, bộ ba Luật mới được thông qua đã có nhiều thay đổi:

Luật đất đai 2024

- Mở rộng quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư nước ngoài
- Chi tiết trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế – xã hội
- Thêm hình thức đấu thầu dự án
- Khuyến khích thuê đất trả tiền hàng năm, hạn chế tối đa các trường hợp trả tiền thuê đất một lần nhằm ổn định nguồn thu ngân sách
- Tạo điều kiện thương mại hóa đất thuê trả tiền hàng năm
- Thêm phương án huy động vốn nhờ thế chấp quyền sử dụng đất
- Quy định về tài chính đất đai
- Cam kết xây dựng cơ sở dữ liệu BĐS - Công khai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Quy định về đất sử dụng cho công trình dưới lòng đất

Luật Kinh doanh BĐS 2023

- (1) Quy định chặt hơn về đặt cọc và Điều chỉnh giảm tỷ lệ thanh toán tối đa khi thuê /mua nhà ở hình thành trong tương lai, hạn chế tình trạng chủ đầu tư coi tiền đặt cọc, tiền thanh toán như một kênh huy động vốn;
- (2) Tăng yêu cầu về tài chính - tỷ trọng vốn với CĐT dự án;
- (3) Siết chặt điều kiện phân lô bán nền

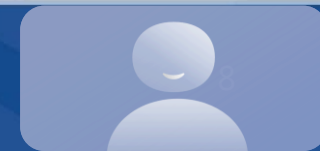
Luật Nhà ở sửa đổi 2023

- Hỗ trợ đẩy mạnh loại hình chung cư tại các đô thị lớn;
- Nói lỏng điều kiện mua Nhà ở xã hội (NOXH) (bỏ tiêu chí về cư trú, nói rộng tiêu chí thu nhập và diện tích ở), đồng thời:
- Thêm nhiều ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện phát triển NOXH

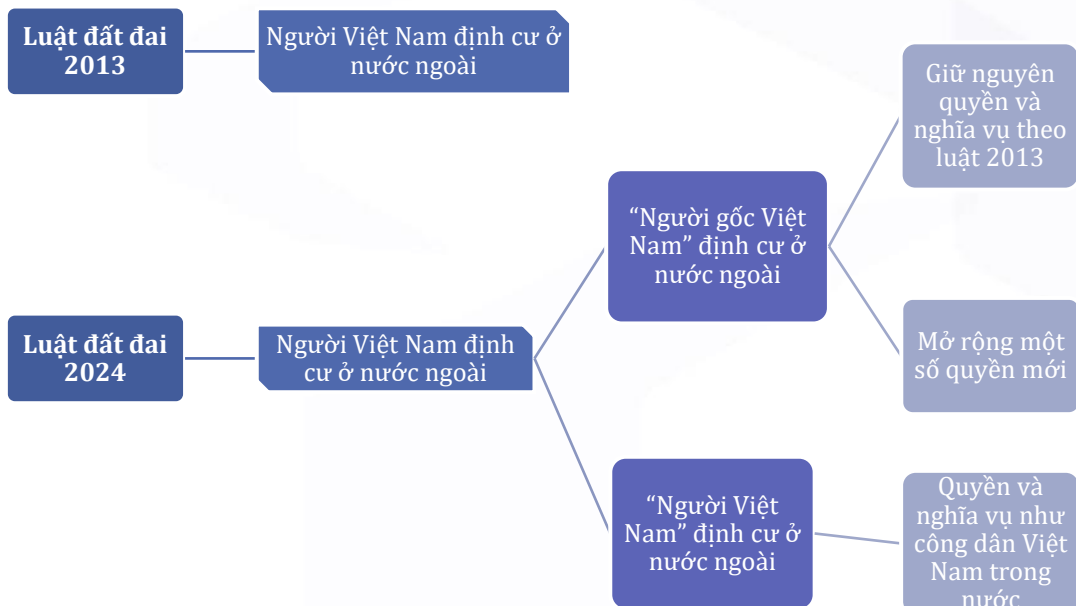
Việc chỉnh sửa và ban hành cùng lúc 3 bộ Luật lớn về BĐS là việc chưa có tiền lệ, giúp tránh được tình trạng không thống nhất về cùng một quy định giữa các bộ Luật, từng xảy ra trong giai đoạn điều chỉnh bộ Luật 2013 - 2014

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2023, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



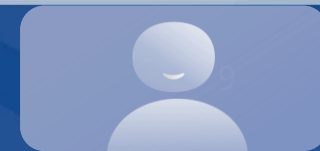
Mở rộng quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư nước ngoài



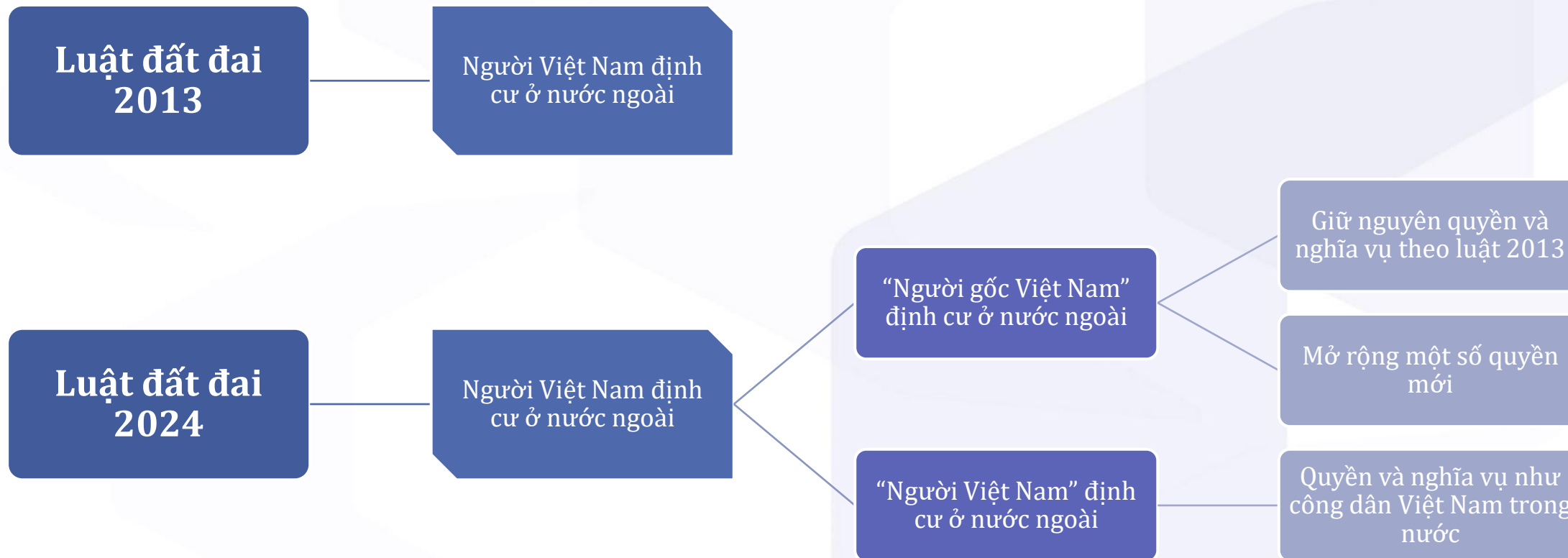
Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Mở rộng định nghĩa người Việt sinh sống tại nước ngoài	Điều 4.3	<p>Luật đất đai 2013 chỉ đề cập định nghĩa “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài” không phân biệt còn không tịch Việt Nam hay không còn, đi cùng sự hạn chế về các quyền và nghĩa vụ với đất và tài sản gắn liền với đất</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhóm (1) người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam và - Nhóm (2) người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, không còn quốc tịch
Mở rộng quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư nước ngoài	Điều 28.1(h) Điều 43, 44	<p>Luật đất đai 2024 một lần nữa khẳng định cá nhân và tổ chức nước ngoài không có quyền sử dụng đất tại Việt Nam.</p> <p>Luật cũng quy định rõ hai khung pháp lý riêng biệt cho nhóm (1) và nhóm (2) ở trên. Trong đó, Nhóm (1) - người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong quản lý, sử dụng đất như cá nhân trong nước.</p> <p>→ Quy định này xác định rộng hơn đối tượng là người sử dụng đất, đồng thời sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</p> <p>Nhóm (2) duy trì các quyền và nghĩa vụ về đất đai của “người Việt Nam định cư ở nước ngoài” theo Luật Đất đai năm 2013, bổ sung thêm một số quyền mới. Cụ thể, bên cạnh quyền nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở, nhóm này còn được nhận chuyển quyền sử dụng đất ngoài các dự án phát triển nhà ở trong trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự và nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.</p>

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

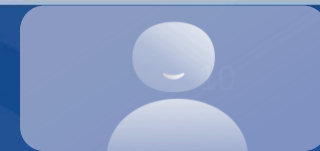


Mở rộng quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư nước ngoài



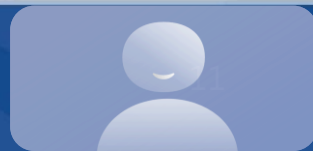
Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Đa dạng các hình thức bồi thường đối với đất bị thu hồi

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Quy định chi tiết các trường hợp thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội	Điều 79	<p>Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 phân loại các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo phân loại của các cơ quan ra quyết định bao gồm: (i) Quốc hội, (ii) Thủ tướng Chính phủ, (iii) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ngoài ra, (ii) và (iii) quy định các loại dự án có đất thu hồi. Tuy nhiên, trên thực tế, quy định như vậy trong Luật Đất đai năm 2013 đặt ra thách thức là có nhiều cách hiểu khác nhau của chính quyền địa phương, dẫn đến vô số trường hợp thu hồi đất không đúng quy định, gây ra các vụ kiện tụng, khiếu nại đối với các cơ quan hành chính.</p> <p>Điều 79 Luật Đất đai 2024 sửa đổi điều trên, quy định chi tiết 31 trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đặc biệt, Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 còn có thêm quy định mở, phòng trừ (khoản 32), tạo căn cứ pháp lý để Quốc hội có thể kịp thời sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này trong trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội khác ngoài 31 trường hợp nêu trên</p> <p>Nổi bật trong 31 trường hợp có thể kể đến khoản 27 điều 79</p> <p>Quy định khu đô thị được Nhà nước hỗ trợ thu hồi đất: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn sẽ được Nhà nước thu hồi đất</p>
Thêm hình thức bồi thường cho nhóm đối tượng tái định cư, được bồi thường đất, công nhân trong khu công nghiệp	Điều 91 Điều 99 – 100 Điều 157 Điều 202	<p>Đối với Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tạo điều kiện cho có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất (Điều 91)- Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (Điều 91) <p>Quy định về bồi thường khi bị thu hồi đất:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất không đủ điều kiện nhận đất ở, nhưng không thể bố trí nơi ở khác => được bồi thường đất ở (Điều 157)- Đối tượng bị thu hồi đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) được bồi thường đất linh hoạt hơn so với trước đây (Điều 99 – 100) <p>Đối với hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp ở khu công nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none">- UBND tỉnh xác định nhu cầu nhà ở, công trình công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp (Điều 202)



Chi tiết trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội

LUẬT ĐẤT ĐAI 2013

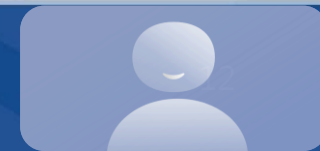
- Chưa có quy định cụ thể về trường hợp thu hồi đất
- Quyết định thu hồi được quyết định bởi 3 cấp: Quốc hội; Thủ tướng; UBND tỉnh

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

- Quy định rõ 31 trường hợp cụ thể được thu hồi đất và các trường hợp đặc biệt khác

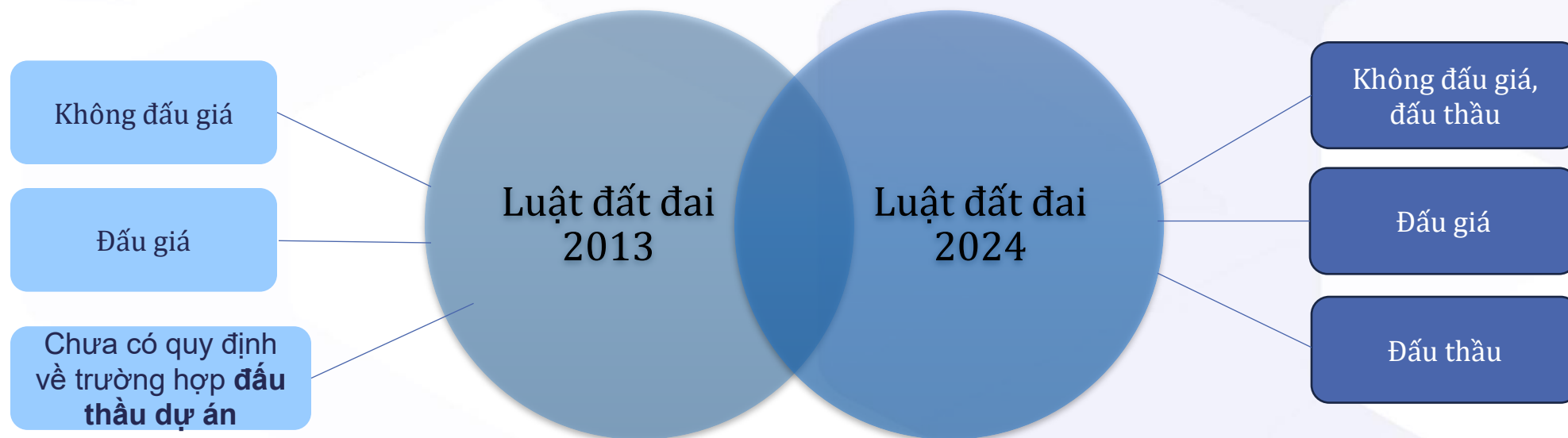
Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



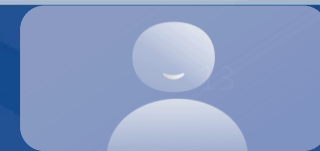
Thêm hướng dẫn quy trình đấu thầu dự án

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Quy định về đấu giá, đấu thầu đất khi giao đất	Điều 124, 125, 126	<p>Việc cấp quyền sử dụng đất thông qua đấu giá và đấu thầu cạnh tranh đã gây khó khăn cho doanh nghiệp và chính quyền địa phương do mâu thuẫn giữa các luật. Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định các trường hợp giao đất qua đấu giá hoặc không đấu giá, không đề cập đến đấu thầu cạnh tranh. Trong khi đó, Nghị định 25/2020 và Nghị định 31/2021 lại quy định việc cấp đất cho nhà đầu tư qua đấu thầu cạnh tranh, tạo ra mâu thuẫn với Luật đất đai và Luật Đầu tư. Do mâu thuẫn này, doanh nghiệp và chính quyền gặp khó khăn khi lựa chọn phương thức giao đất phù hợp cho các dự án đất đai, làm trì hoãn tiến độ dự án.</p> <p>Luật Đất đai sửa đổi 2024 đã công nhận và giải quyết vấn đề bằng cách quy định rõ ba phương thức giao đất mới: (i) không qua đấu giá hoặc đấu thầu cạnh tranh (Điều 124), (ii) thông qua đấu giá đất (Điều 125), và (iii) thông qua đấu thầu cạnh tranh (Điều 126). Việc này nhằm tạo sự nhất quán giữa các luật, giúp doanh nghiệp và chính quyền dễ dàng triển khai các dự án.</p>



Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

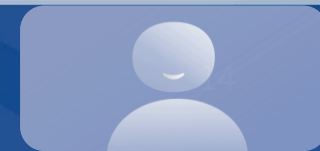


Khuyến khích thuê đất trả tiền hằng năm, hạn chế tối đa các trường hợp trả tiền thuê đất một lần nhằm ổn định nguồn thu ngân sách

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Rút gọn các trường hợp trả tiền thuê đất một lần nhằm ổn định nguồn thu ngân sách	Điều 120.1	<p>Điều 120.1 thu hẹp các trường hợp cho phép thuê đất trả tiền một lần. Theo đó, chỉ có 3 trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (trong khi Điều 56 Luật đất đai 2013 có 7 trường hợp)</p> <p>a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;</p> <p>b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;</p> <p>c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p><i>Các trường hợp trên có thể được coi là các phân khúc bất động sản được Nhà nước tạo điều kiện do có tác động quan trọng đến nền kinh tế (nông nghiệp, công nghiệp, nhà ở xã hội) hoặc đóng góp đáng kể vào ngân sách quốc gia (đất cho hoạt động kinh doanh liên quan đến du lịch hoặc văn phòng). Do đó, các phân khúc bất động sản này được liệt kê là trường hợp đất cho thuê có thể trả tiền thuê một lần. Điều này giúp doanh nghiệp ước tính trước tổng số tiền thuê phải trả trong toàn bộ vòng đời của dự án để lên kế hoạch hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, việc huy động vốn của các doanh nghiệp này cũng thuận lợi hơn, trong đó doanh nghiệp được thế chấp quyền thuê đất để vay vốn ngân hàng. Đáng chú ý là bên thuê đất đủ điều kiện nêu trên còn có một lựa chọn khác là có thể trả tiền thuê hàng năm (điều 30).</i></p>
Lựa chọn thuê đất trả tiền hàng năm thay vì một lần và ngược lại đối với trường hợp đủ điều kiện trả tiền thuê đất một lần	Điều 30	<p>Khoản 1: Đối với các trường hợp đang trả tiền thuê đất hàng năm, thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần theo quy định của luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại.</p> <p>Khoản 2: Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm</p>

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

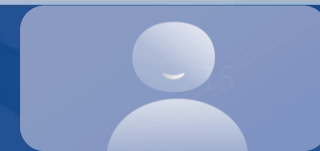


Tạo điều kiện thương mại hóa đất thuê trả tiền hàng năm

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Bổ sung định nghĩa “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” đối với bên đi thuê đất nhà nước	Điều 3	Khoản 37 Điều 3 làm rõ định nghĩa mới “ Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất ” là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.
Tạo điều kiện thương mại hóa đất thuê trả tiền hàng năm	Điều 34, 37, 41, 46	“Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” khuyến khích nhà đầu tư trả tiền thuê hằng năm và cho phép chuyển nhượng dự án để bù lỗ. Tuy nhiên, giao dịch quyền này chỉ hợp lệ khi: (1) người sử dụng đất đã ứng trước tiền bồi thường và chưa được khấu trừ hết vào tiền thuê đất (Điều 46.2(b)); và (2) người sử dụng đất không được chuyển nhượng, cho thuê lại quyền này khi chưa có tài sản gắn liền với đất (Điều 34.1; 34.2; 37.2 và điều 41.2), trừ trường hợp cá nhân cho thuê lại (Điều 37.2(d) Luật Đất đai năm 2024).
Thêm phương án huy động vốn nhờ thế chấp quyền sử dụng đất	Điều 33.1(d) Điều 34.1(b)	Luật Đất đai 2013 không đề cập đến việc thế chấp quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế cho các bên nhận thế chấp ngoài các tổ chức tín dụng, dù Bộ luật Dân sự 2015 và các luật khác không cấm điều này. Điều này gây khó khăn cho các bên nhận thế chấp, vì nhiều văn phòng công chứng không chấp nhận chứng thực hợp đồng thế chấp, và nhiều văn phòng đăng ký đất đai chỉ nhận hồ sơ từ các tổ chức tín dụng. Thị trường bất động sản Việt Nam hiện phụ thuộc nhiều vào vốn vay từ ngân hàng thương mại. Khuyến khích nguồn vốn ngoài các khoản vay truyền thống giúp doanh nghiệp linh hoạt hơn trong kế hoạch tài chính, đồng thời phát triển thị trường phát hành trái phiếu bền vững hơn. Dựa trên đó, Luật Đất đai 2024 quy định rằng các tổ chức kinh tế trong nước có thể thế chấp quyền sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, nhằm thống nhất với Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, luật vẫn không cho phép các chi nhánh ngân hàng nước ngoài làm bên nhận thế chấp, vì vẫn còn rủi ro pháp lý và an ninh quốc gia, cần nghiên cứu thêm và thử nghiệm chính sách

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Thêm phương án huy động vốn nhờ thế chấp quyền sử dụng đất

Luật KDBĐS 2014

Tổ chức kinh tế chỉ có thể huy động vốn qua thế chấp tại các Tổ chức tín dụng

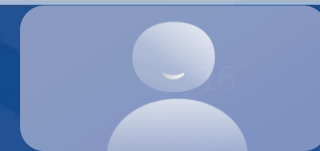
Luật KDBĐS 2024

Tổ chức kinh tế có thể thế chấp quyền sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại:

- Tổ chức tín dụng
- Tổ chức kinh tế khác
- Cá nhân

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

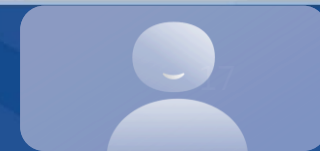


Quy định về tài chính đất đai

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Bãi bỏ khung giá đất 5 năm 1 lần, thay bằng bảng giá đất cập nhật hàng năm	Điều 159	Bỏ áp dụng khung giá đất do Chính phủ ban hành cập nhật 5 năm một lần trong định giá đất, thay thế bằng: <ul style="list-style-type: none">➢ Bảng giá đất được xây dựng dựa trên vị trí, diện tích; Được cập nhật hàng năm bởi UBND tỉnh, chính quyền địa phương➢ Áp dụng cho 11 mục đích sử dụng (trước đây là 6 mục đích sử dụng).
4 phương pháp định giá đất	Điều 158	Luật Đất đai 2024 bỏ phương pháp chiết trừ, đưa ra định nghĩa 4 phương pháp định giá đất một cách cụ thể và Quy định chi tiết các điều kiện áp dụng cho từng phương pháp định giá đất. 4 phương pháp định giá đất gồm: (1) So sánh; (2) Thu nhập; (3) Hệ số điều chỉnh giá đất; và (iv) Thặng dư.
Bổ sung tiền tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng	Điều 153	Tăng thêm khoản phải thu từ đất: quy định tăng thêm các khoản thu ngân sách từ đất, trong đó tiền sử dụng và thuế đất sẽ tăng thêm với các dự án bất động sản chậm tiến độ hay không đưa vào sử dụng. Luật mới dự kiến tác động mạnh đến việc triển khai dự án và hạn chế tình trạng tổ chức, cá nhân thu gom đất ồ ạt, cản trở khả năng tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư khác có cùng năng lực hoặc năng lực tốt hơn để thực hiện các dự án.

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

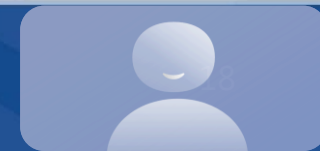


Cam kết xây dựng cơ sở dữ liệu BĐS - Công khai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai	Điều 64	Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai
Bổ sung dịch vụ công đất đai	Điều 154	Bổ sung thêm 1 dịch vụ công về đất đai (1) Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai (2) Dịch vụ tư vấn xác định giá đất
Quy định về đất sử dụng cho công trình dưới lòng đất	Điều 216 Điều 157	<ul style="list-style-type: none">Cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, cũng như đối với công trình ngầm dưới mặt đất (khoản 6 Điều 216); Không gian dưới lòng đất sau khi được Nhà nước xác định theo quy định của pháp luật có thể được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bởi người sử dụng đất xây dựng công trình ngầm (khoản 2 Điều 216);Xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (khoản 30 Điều 79); được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích này cũng như đối với công trình ngầm dưới mặt đất (khoản 6 Điều 216);Tách bạch phần đất xây dựng công trình trên mặt đất có mục đích kinh doanh thuộc trường hợp được cho thuê đất thu tiền hằng năm; còn phần công trình ngầm không có mục đích kinh doanh thuộc trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất (khoản 5 Điều 216). Bên cạnh đó, chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, cho thuê đất với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm (điểm đ khoản 1 Điều 157);Đăng ký biến động khi có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm (khoản 1 Điều 133);

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2024, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Trong tháng 11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi), còn Luật Đất đai (sửa đổi) cũng được thông qua vào ngày 18/01/2024. So với các bộ Luật ban hành năm 2013-2014 và các dự thảo được trình trước đó, bộ ba Luật mới được thông qua đã có nhiều thay đổi:

Luật đất đai 2024

- Mở rộng quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư nước ngoài
- Chi tiết trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế – xã hội
- Thêm hình thức đấu thầu dự án
- Khuyến khích thuê đất trả tiền hàng năm, hạn chế tối đa các trường hợp trả tiền thuê đất một lần nhằm ổn định nguồn thu ngân sách
- Tạo điều kiện thương mại hóa đất thuê trả tiền hàng năm
- Thêm phương án huy động vốn nhờ thế chấp quyền sử dụng đất
- Quy định về tài chính đất đai
- Cam kết xây dựng cơ sở dữ liệu BĐS - Công khai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Quy định về đất sử dụng cho công trình dưới lòng đất

Luật Kinh doanh BĐS 2023

- (1) Quy định chặt hơn về đặt cọc và Điều chỉnh giảm tỷ lệ thanh toán tối đa khi thuê /mua nhà ở hình thành trong tương lai, hạn chế tình trạng chủ đầu tư coi tiền đặt cọc, tiền thanh toán như một kênh huy động vốn;
- (2) Tăng yêu cầu về tài chính - tỷ trọng vốn với CĐT dự án;
- (3) Siết chặt điều kiện phân lô bán nền

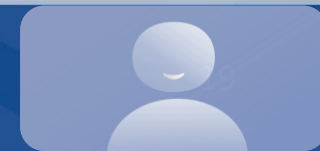
Luật Nhà ở sửa đổi 2023

- Hỗ trợ đẩy mạnh loại hình chung cư tại các đô thị lớn;
- Nói lỏng điều kiện mua Nhà ở xã hội (NOXH) (bỏ tiêu chí về cư trú, nói rộng tiêu chí thu nhập và diện tích ở), đồng thời:
- Thêm nhiều ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện phát triển NOXH

Việc chỉnh sửa và ban hành cùng lúc 3 bộ Luật lớn về BĐS là việc chưa có tiền lệ, giúp tránh được tình trạng không thống nhất về cùng một quy định giữa các bộ Luật, từng xảy ra trong giai đoạn điều chỉnh bộ Luật 2013 - 2014

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2023, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Thêm quyền và nghĩa vụ cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

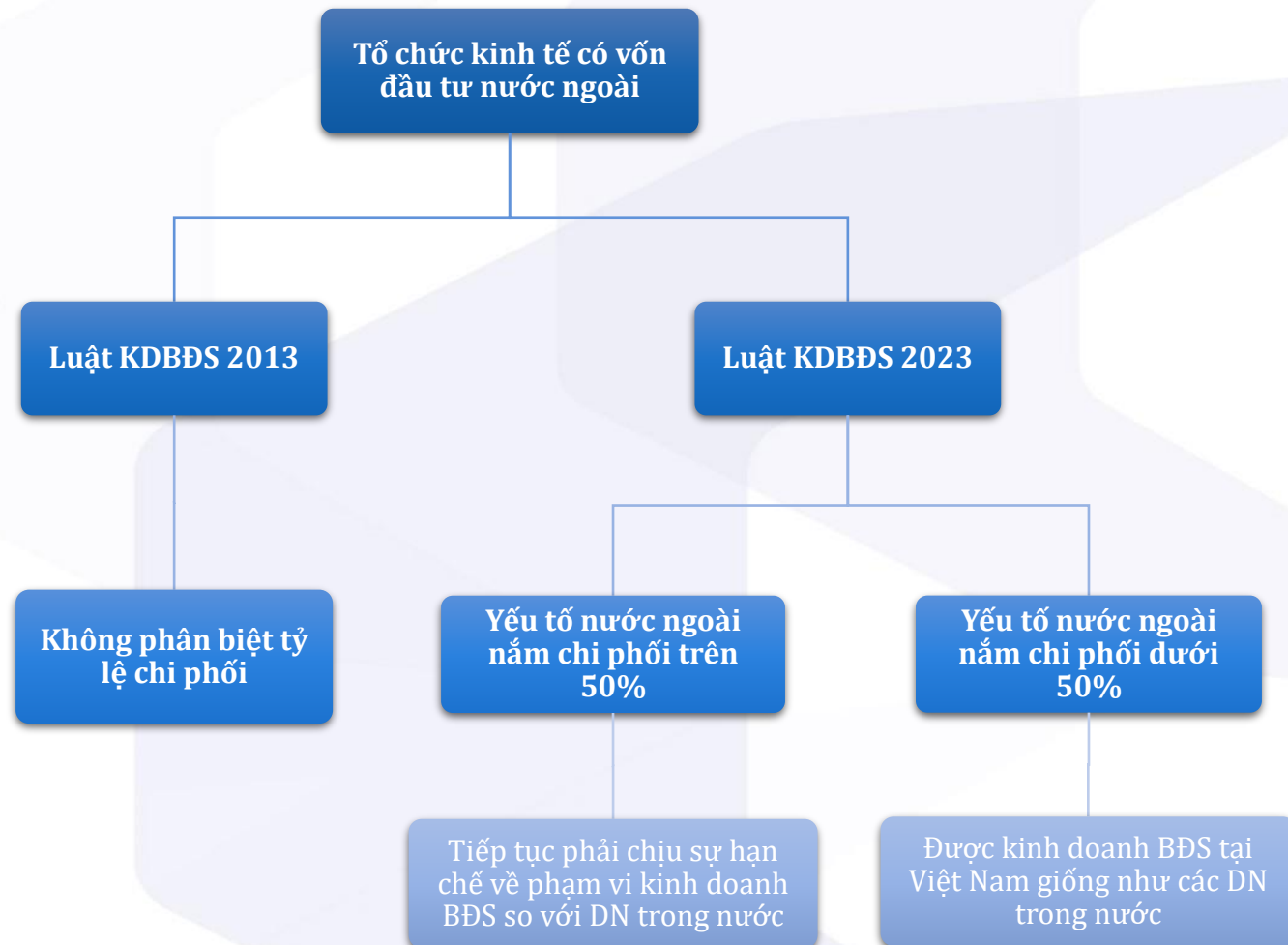
Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Nói lỏng quyền và nghĩa vụ cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài	Điều 10, khoản 2, 3, 4, 5	<p>Luật KDBĐS 2023 sử dụng thuật ngữ “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” thay cho “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” nhằm đảm bảo sự đồng bộ với Luật Đất đai 2024 và Luật Đầu tư 2020. Đồng thời, Luật KDBĐS 2023 cũng dẫn chiếu đến Luật Đầu tư để chia “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” ra 02 trường hợp dựa trên tiêu chí tỷ lệ sở hữu vốn đa số, đó là:</p> <ol style="list-style-type: none">Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư (có yếu tố nước ngoài nắm chi phối trên 50% vốn điều lệ, cụ thể được quy định tại Điều 23.1 Luật Đầu tư 2020).Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài còn lại (nằm chi phối dưới 50%). <p>Doanh nghiệp nhóm (1) vẫn tiếp tục phải chịu sự hạn chế về phạm vi kinh doanh bất động sản so với doanh nghiệp trong nước (Điều 10.4). Trong khi đó, doanh nghiệp nhóm (2) được kinh doanh bất động sản tại Việt Nam giống như các doanh nghiệp trong nước (điều 10.5).</p>
Tạo điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản	Điều 40.3	<p>Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất không còn là điều kiện bắt buộc trong giao dịch chuyển nhượng dự án bất động sản. Thay vào đó, Điều 40.3 Luật KDBĐS 2023 chỉ yêu cầu chủ đầu tư chuyển nhượng dự án phải có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p>
	Điều 42.3	<p>Luật KDBĐS 2023 đã giải quyết được sự xung đột pháp luật về vấn đề thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản trong trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản mà đất được giao có thu tiền sử dụng đất hoặc đã trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Đối với tình huống này, trước đây, pháp luật kinh doanh bất động sản quy định Nhà nước sẽ thu hồi đất của dự án từ bên chuyển nhượng để giao đất cho bên nhận chuyển nhượng (Điều 51.3 Luật KDBĐS 2014), trong khi pháp luật đất đai quy định các bên được giao dịch trực tiếp mà không cần thông qua thủ tục thu hồi đất của Nhà nước (Điều 83.2 nghị định số 43...).</p> <p>Luật KDBĐS 2023 giải quyết sự xung đột pháp luật này bằng cách dẫn chiếu đến Luật Đất đai 2024, qua đó Điều 42.3 Luật KDBĐS 2023 giúp cắt giảm các thủ tục hành chính trung gian và giải quyết được mối quan ngại của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia hoạt động M&A về bất động sản tại Việt Nam.</p>

Nguồn: Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2014, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

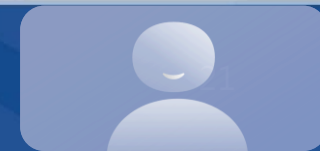


Thêm quyền và nghĩa vụ cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài



Nguồn: Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2014, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

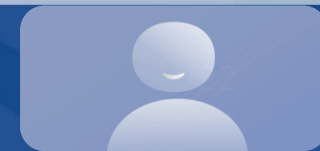


Tăng cường yêu cầu năng lực tài chính đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Tăng cường an toàn tài chính đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản	Điều 6 Điều 8 Điều 9	<p>Luật KDBĐS 2023 yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải bảo đảm các yếu tố an toàn tài chính như:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;• Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên hoặc hơn 15% đối với trường hợp dưới 20ha; và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư• Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. <p>Theo Điều 8.1 Luật này, Việc các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không đảm bảo các yêu cầu trên sẽ được coi là “hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản”</p> <p>Ngoài ra, điều 9 Luật này cũng quy định riêng cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định</p>
Bắt buộc thanh toán thông qua tổ chức tín dụng	Điều 48.2	<p>Điều 48.2 được bổ sung với nội dung buộc các chủ đầu tư dự án và các doanh nghiệp bất động sản nói chung nhận tiền thanh toán của khách hàng trong các giao dịch bất động sản phải thông qua tài khoản được mở tại các tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam. Động thái này được cho sẽ loại bỏ hiện tượng giao dịch “hai giá”, là cơ sở để xây dựng hệ thống dữ liệu, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển minh bạch hơn, giảm tình trạng đầu cơ, sốt giá</p>

Nguồn: Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2014, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

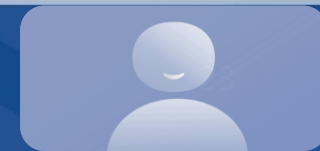


Quản lý chặt chẽ về đặt cọc và thanh toán dự án nhà ở hình thành trong tương lai

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Quy định cụ thể về tiền đặt cọc đối với bất động sản hình thành trong tương lai	Điều 17 Điều 23	<p>Để khắc phục tình trạng chiếm dụng vốn của người mua nhà thông qua hình thức thu tiền “đặt cọc” quá lớn (lên đến 90-95% giá trị bất động sản) trước khi dự án đủ điều kiện mở bán, Luật KDBĐS 2023 đã có những quy định cụ thể theo hướng bảo vệ khách hàng mua bất động sản về vấn đề đặt cọc như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CĐT BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán bất động sản • Chỉ thu tiền đặt cọc khi bất động sản đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh • Giá bán bất động sản phải được ghi rõ trong thỏa thuận đặt cọc; • Không được ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác ký hợp đồng đặt cọc (điều 17)
Thắt chặt điều kiện để bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh	Điều 24	<p>Luật KDBĐS 2023 quy định bổ sung các điều kiện mới để bất động sản đưa được vào kinh doanh, chẳng hạn như:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản; • Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai; • Nằm trong dự án bất động sản đã được chấp thuận và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua; • Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, các loại quy hoạch, thời gian thực hiện dự án đã được phê duyệt.
Giảm số tiền thanh toán trước khi mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai	Điều 25	<p>Tiến độ thanh toán đối với việc MUA BÁN:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Đặt cọc: không quá 5% giá bán trong hợp đồng giao dịch bất động sản. (2) Đợt thanh toán đầu tiên: không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (Luật 2014 không yêu cầu bao gồm tiền đặt cọc) (3) Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chi phối trên 50% cổ phần thì tổng số tiền không quá 50% giá trị hợp đồng. <p>Tiến độ thanh toán đối với việc THUÊ MUA:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Đặt cọc không quá 5% giá bán trong hợp đồng giao dịch bất động sản. (2) Đợt thanh toán đầu tiên: không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (3) Giảm tỷ lệ thanh toán thuê mua nhà đang xây dựng xuống 50% (giảm so với mức 70% trước đây). <p>Bên cạnh đó, khi bên mua, thuê mua chưa nhận được giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng</p>

Nguồn: Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2014, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Bảo lãnh nhà ở được hình thành trong tương lai- Bảo vệ quyền lợi của khách hàng mua nhà

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Bảo lãnh nhà ở được hình thành trong tương lai	Điều 26	<p>Luật KDBĐS 2014 mặc dù đã yêu cầu chủ đầu tư dự án bất động sản phải có bảo lãnh từ ngân hàng về nghĩa vụ tài chính của mình đối với khách hàng trước khi ký hợp đồng mua bán, tuy nhiên do thiếu vắng các quy định chi tiết nên trên thực tế rất ít khách hàng có thể yêu cầu ngân hàng thanh toán tiền bảo lãnh trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà. Đã có không ít các vụ việc khách hàng phải cầu cứu các cơ quan chức năng khi chủ đầu tư kéo dài, hoặc trì hoãn vô thời hạn việc bàn giao nhà mà khách hàng không có biện pháp hữu hiệu nào để đảm bảo quyền lợi của mình.</p> <p>Để khắc phục bất cập này, Luật KDBĐS 2023 quy định rõ ràng ngân hàng ký hợp đồng bảo lãnh với chủ đầu tư phải phát hành “thư bảo lãnh” cho khách hàng ký hợp đồng mua bán và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng khách hàng trong vòng 10 ngày làm việc (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận) kể từ ngày ký hợp đồng mua bán. Đồng thời, chủ đầu tư chỉ được thu tiền mua nhà của khách hàng sau khi khách hàng nhận được thư bảo lãnh.</p> <p>Ngoài ra, Luật KDBĐS 2023 cũng cho phép khách hàng có quyền lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình, với mục đích tạo điều kiện cho khách hàng có thêm lựa chọn mua nhà ở với giá ưu đãi từ những chủ đầu tư uy tín trên thị trường.</p>

Luật KDBĐS 2014

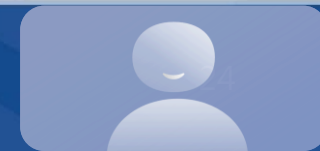
- Không quy định về “thư bảo lãnh” cho từng khách hàng
- Khách hàng không được lựa chọn không có thư bảo lãnh

Luật KDBĐS 2024

- Phải có “thư bảo lãnh” cho khách hàng
- Khách hàng được lựa chọn không có bảo lãnh

Nguồn: Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2014, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



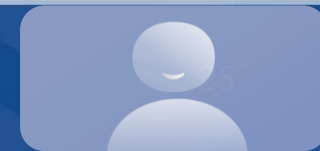
Siết chặt hoạt động phân lô bán nền

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Siết phân lô bán nền đến cả đô thị loại III	Điều 28.1 (a) và Điều 31.6	<p>Luật KDBĐS 2023 mở rộng các khu vực không được phép kinh doanh phân lô bán nền so với trước đây, bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt và các đô thị loại I, II và III (trước đây chỉ không cho phép ở các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc trung ương) (2) Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. <p>Đối với các khu vực còn lại, việc kinh doanh phân lô bán nền chỉ được thực hiện tại các khu vực được cho phép bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</p>



Nguồn: Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2014, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)



Trong tháng 11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi), còn Luật Đất đai (sửa đổi) cũng được thông qua vào ngày 18/01/2024. So với các bộ Luật ban hành năm 2013-2014 và các dự thảo được trình trước đó, bộ ba Luật mới được thông qua đã có nhiều thay đổi:

Luật đất đai 2024

- Mở rộng quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư nước ngoài
- Chi tiết trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế – xã hội
- Thêm hình thức đấu thầu dự án
- Khuyến khích thuê đất trả tiền hàng năm, hạn chế tối đa các trường hợp trả tiền thuê đất một lần nhằm ổn định nguồn thu ngân sách
- Tạo điều kiện thương mại hóa đất thuê trả tiền hàng năm
- Thêm phương án huy động vốn nhờ thế chấp quyền sử dụng đất
- Quy định về tài chính đất đai
- Cam kết xây dựng cơ sở dữ liệu BĐS - Công khai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Quy định về đất sử dụng cho công trình dưới lòng đất

Luật Kinh doanh BĐS 2023

- (1) Quy định chặt hơn về đặt cọc và Điều chỉnh giảm tỷ lệ thanh toán tối đa khi thuê /mua nhà ở hình thành trong tương lai, hạn chế tình trạng chủ đầu tư coi tiền đặt cọc, tiền thanh toán như một kênh huy động vốn;
- (2) Tăng yêu cầu về tài chính - tỷ trọng vốn với CĐT dự án;
- (3) Siết chặt điều kiện phân lô bán nền

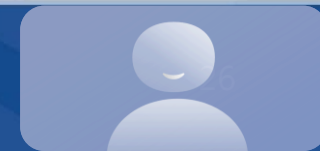
Luật Nhà ở sửa đổi 2023

- Hỗ trợ đẩy mạnh loại hình chung cư tại các đô thị lớn;
- Nói lỏng điều kiện mua Nhà ở xã hội (NOXH) (bỏ tiêu chí về cư trú, nói rộng tiêu chí thu nhập và diện tích ở), đồng thời:
- Thêm nhiều ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện phát triển NOXH

Việc chỉnh sửa và ban hành cùng lúc 3 bộ Luật lớn về BĐS là việc chưa có tiền lệ, giúp tránh được tình trạng không thống nhất về cùng một quy định giữa các bộ Luật, từng xảy ra trong giai đoạn điều chỉnh bộ Luật 2013 - 2014

Nguồn: Luật đất đai sửa đổi 2023, Luật đất đai 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

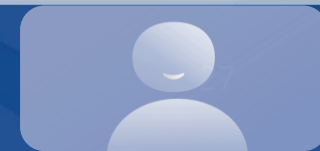


Thúc đẩy phát triển chung cư

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Quy định ưu tiên phát triển chung cư tại các đô thị đặc biệt và đô thị loại 1	Điều 5.4	“Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư”
Căn hộ chung cư mini sẽ được cấp sổ hồng	Điều 57	Chủ nhà phát triển chung cư mini cho thuê phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở: - Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; - Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê. Căn hộ quy định nêu trên (thực tế thường được gọi là căn hộ chung cư mini) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (hay sổ hồng) theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở 2023, pháp luật về kinh doanh bất động sản. Như vậy, có thể xác định các căn hộ chung cư mini sẽ được xem xét cấp sổ hồng từ ngày 01/08/2024 khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật (hiện hành không quy định).
Không còn quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư	Điều 58 Điều 61	<ul style="list-style-type: none">Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền, được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụngKhi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2023 hoặc chưa hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 61 Luật này
Bổ sung cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư	Điều 63	Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây: - Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đồng thời, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất - Được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư - Được vay vốn theo quy định của pháp luật từ Quỹ phát triển đất, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác - Được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương - Ưu đãi về thuế, tín dụng và ưu đãi khác

Nguồn: Luật Nhà ở sửa đổi 2023, Luật Nhà ở 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

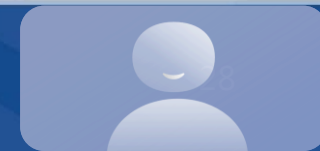


Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội – Ưu đãi cho chủ đầu tư

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Phát triển quỹ đất nhà ở xã hội	Điều 83	<ul style="list-style-type: none">Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt;Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, các chủ đầu tư không còn phải bắt buộc trích ra 20% quỹ đất trong các dự án thương mại cho nhà ở xã hội như ở Nghị định 49/2021. Họ có thể lựa chọn các phương án thay thế như phân bổ phát triển nhà ở xã hội nằm ngoài phạm vi các dự án BĐS thương mại hoặc đóng tiền cho chính quyền địa phương.
Thêm 2 hình thức phát triển NOXH	Điều 80	<ul style="list-style-type: none">Vốn nước ngoài/tổ chức nước ngoàiNguồn tài chính công đoàn cho người lao động thuê NOXH
Ưu đãi cho chủ đầu tư NOXH để phát triển mạnh mẽ hơn loại nhà ở này	Điều 85	<ul style="list-style-type: none">Miễn tiền sử dụng/thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng/thuê đất được miễn và không phải làm đề nghị miễnChủ đầu tư được hưởng tỷ suất lợi nhuận 10% cho việc xây dựng khu nhà ở xã hội và được dành ≤20% diện tích hạ tầng để kinh doanh, hưởng toàn bộ lợi nhuận.Loại bỏ yêu cầu cho thuê 20% GFA như trên thực tế diện tích này khó có thể thuê được.

Nguồn: Luật Nhà ở sửa đổi 2023, Luật Nhà ở 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

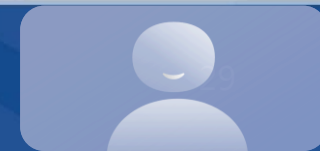


Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội – mở rộng đối tượng mua nhà ở xã hội

Nội dung	Điều khoản liên quan	Các điểm sửa đổi chính
Mở rộng đối tượng được mua nhà ở xã hội	Điều 76	Điều 76 Luật Nhà ở 2023 đã sửa đổi và bổ sung thêm 01 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội so với quy định hiện hành là: Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.
Hạn chế chuyển nhượng NOXH vì mục đích thương mại trong vòng 5 năm	Điều 89	<ul style="list-style-type: none">Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở.Trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại nhà ở cho chủ đầu tư hoặc bán cho đối tượng được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá hợp đồng.
Xây nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp	Điều 2.8 Điều 31	Thêm định nghĩa về “ nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp ” tại khoản 8 Điều 2 luật sửa đổi 2023, là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại , dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó Theo điểm b khoản 1 Điều 31 Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung thêm một số đối tượng nhà ở như nhà ở lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Nguồn: Luật Nhà ở sửa đổi 2023, Luật Nhà ở 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

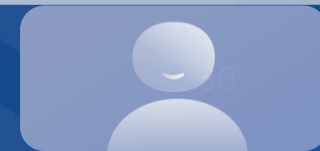


- **Thời điểm có hiệu lực chính thức được đẩy sớm lên mốc 01/08/2024.** Quốc hội đã thông qua quyết định các bộ luật liên quan đến ngành bất động sản nêu trên có hiệu lực từ 01/08/2024 theo đề xuất của Chính phủ, sớm hơn 5 tháng so với mốc 01/01/2025 tại nghị quyết của Quốc hội kỳ họp tháng 1/2024. Việc đẩy sớm thời hạn có hiệu lực các luật này thể hiện quyết tâm của Quốc hội và Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn với thị trường bất động sản, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.
- **Chính phủ nỗ lực thúc đẩy các văn bản hướng dẫn dưới luật được ban hành kịp tiến độ.**
 - Công điện số 63/CD-TTg ký ngày 26/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành các luật Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng gửi các bộ, ngành.
 - Công điện số 53/CD-TTg ngày 26/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ gửi các địa phương để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành các luật.
 - Nghị định Quy định về giá đất (Số 71/2024/NĐ-CP): Quy định việc xác định giá đất thông qua hướng dẫn áp dụng 4 phương pháp định giá: so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất.
 - Nghị định Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Số: 103/2024/NĐ-CP) Quy định cách tính, thu và nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.
 - Khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 của Luật Các tổ chức tín dụng có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Tiến độ ban hành các văn bản hướng dẫn dưới luật đóng góp vai trò quan trọng giúp 3 bộ luật mới đi vào thực tế và thực sự có tác động đến thị trường bất động sản

Nguồn: Luật Nhà ở sửa đổi 2023, Luật Nhà ở 2013, GTJAVN

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)





KHUYẾN CÁO

Các nhận định trong báo cáo này phản ánh quan điểm riêng của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này về mã chứng khoán hoặc tổ chức phát hành. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và không nên xem báo cáo này là nội dung tư vấn đầu tư chứng khoán khi đưa ra quyết định đầu tư và Nhà đầu tư phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại nào là hệ quả phát sinh từ hoặc liên quan tới việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào được đề cập trong bản báo cáo này.

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nhận được thù lao dựa trên các yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng và độ chính xác của nghiên cứu, phản hồi của khách hàng, yếu tố cạnh tranh và doanh thu của công ty. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và cán bộ, Tổng giám đốc, nhân viên có thể có một mối liên hệ đến bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này (hoặc trong bất kỳ khoản đầu tư nào có liên quan).

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nỗ lực để chuẩn bị báo cáo trên cơ sở thông tin được cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không tuyên bố hay cam đoan, bảo đảm về tính đầy đủ và chính xác của thông tin đó. Các quan điểm và ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện quan điểm của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo tại thời điểm công bố và không được hiểu là quan điểm của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin cho các Nhà đầu tư bao gồm nhà đầu tư tổ chức và nhà đầu tư cá nhân của Guotai Junan Việt Nam tại Việt Nam và ở nước ngoài theo luật pháp và quy định có liên quan rõ ràng tại quốc gia nơi báo cáo này được phân phối và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua, bán hay nắm giữ chứng khoán cụ thể nào ở bất kỳ quốc gia nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng Nhà đầu tư. Nhà đầu tư hiểu rằng có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này.

Nội dung của báo cáo này, bao gồm nhưng không giới hạn nội dung khuyến cáo không phải là căn cứ để Nhà đầu tư hay một bên thứ ba yêu cầu Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và/hoặc chuyên viên chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào với Nhà đầu tư hay một bên thứ ba liên quan đến quyết định đầu tư của Nhà đầu tư và/hoặc nội dung của báo cáo này.

Bản báo cáo này không được sao chép, xuất bản hoặc phân phối lại bởi bất kỳ đối tượng nào cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của đại diện có thẩm quyền của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam. Vui lòng dẫn nguồn khi trích dẫn.





GUOTAI JUNAN (VIETNAM) RESEARCH DEPARTMENT

Vũ Quỳnh Như

Research Analyst

nhuvq@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:702

Trần Thị Hồng Nhung

Deputy Director

nhungtth@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:703





CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

CONTACT	HANOI HEAD OFFICE	HCMC BRANCH
For advising: (024) 35.730.073	P9-10, 1 st floor, Charmvit Tower	3 rd floor, No.2 BIS, Công Trường Quốc Tế, Ward 6, District 3, HCMC
For placing order: (024) 35.779.999	Tel.: (024) 35.730.073	Tel.: (028) 38.239.966
Email: info@gtjas.com.vn Website: www.gtjai.com.vn	Fax: (024) 35.730.088	Fax: (028) 38.239.696

