



# TÀI LIỆU SỰ KIỆN

## HỘI THẢO

# TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

Khánh Hòa, ngày 18 tháng 7 năm 2024

Đơn vị tài trợ

DENTONS LUATVIET

VILAF  
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

DILINH  
LEGAL

NISHIMURA  
& ASAHI

ACSV  
LEGAL

newsun®  
LAW FIRM  
chuyên nghiệp - sáng tạo - tận tâm



  
 VIAC  
TRUNG TÂM TRADING TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

  
 TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
 TP. HỒ CHÍ MINH

  
 HỘI LUẬT GIA TỈNH KHÁNH HÒA

  
 ĐOÀN LUẬT SƯ TỈNH KHÁNH HÒA

  
 VCCI  
 KHÁNH HÒA





## TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CHO BẤT ĐỘNG SẢN

**Ông Phan Đức Hiếu**

Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế Quốc hội,  
Trọng tài viên VIAC

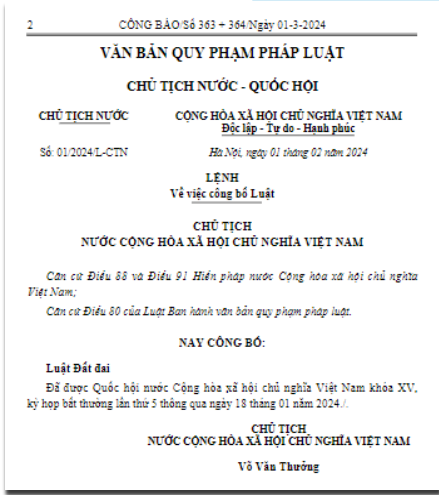
HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

1

## LUẬT ĐẤT ĐAI

- Luật đất đai số 31/2024/QH15
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của 4 luật
- Nghị định số 43/2024/NĐ-CP về hoạt động lấn biển
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP về giá đất





HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

  
 VIAC  
TRUNG TÂM TRADING TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

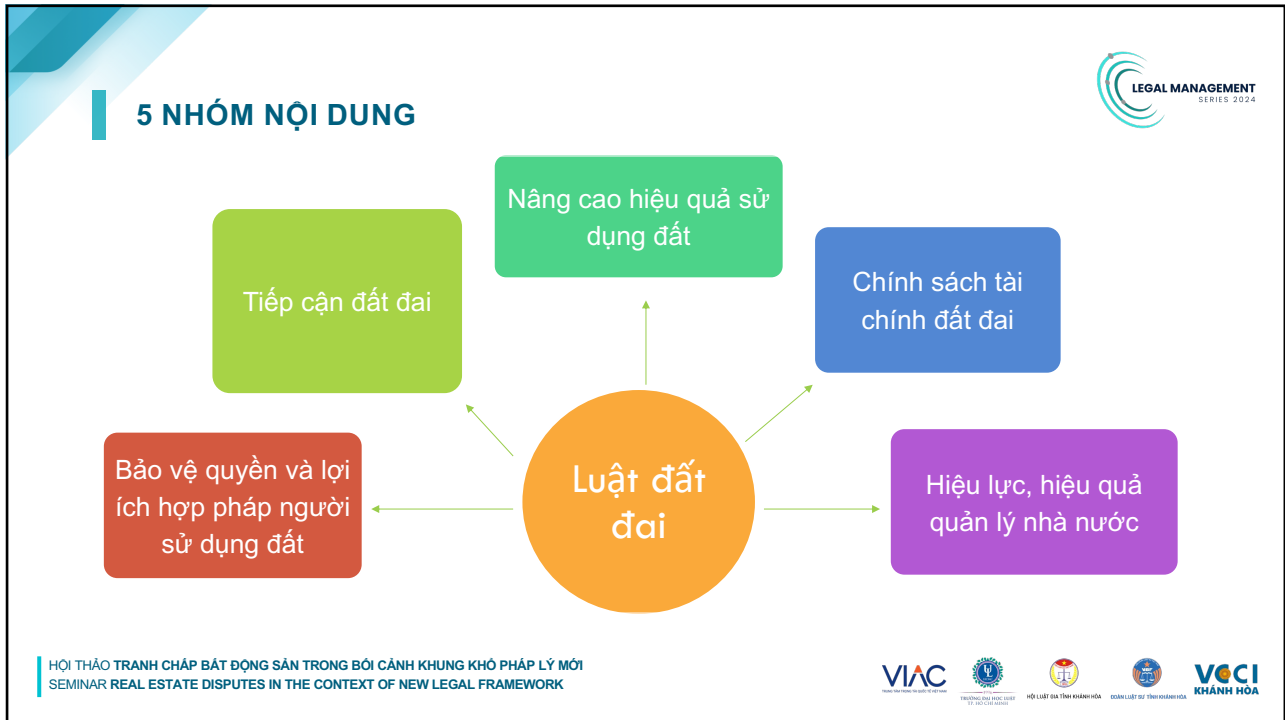
  
 TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
 TP. HỒ CHÍ MINH

  
 HỘI LUẬT GIA TỈNH KHÁNH HÒA

  
 ĐOÀN LUẬT SƯ TỈNH KHÁNH HÒA

  
 VCCI  
 KHÁNH HÒA

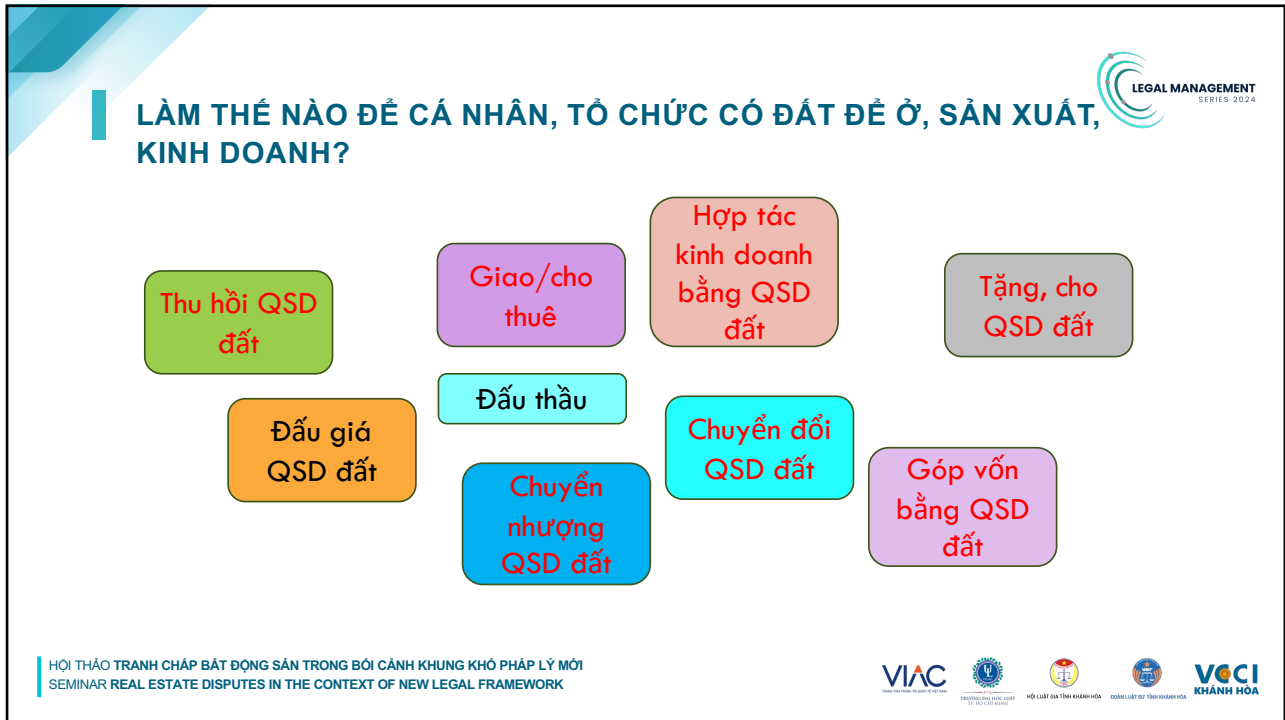
2



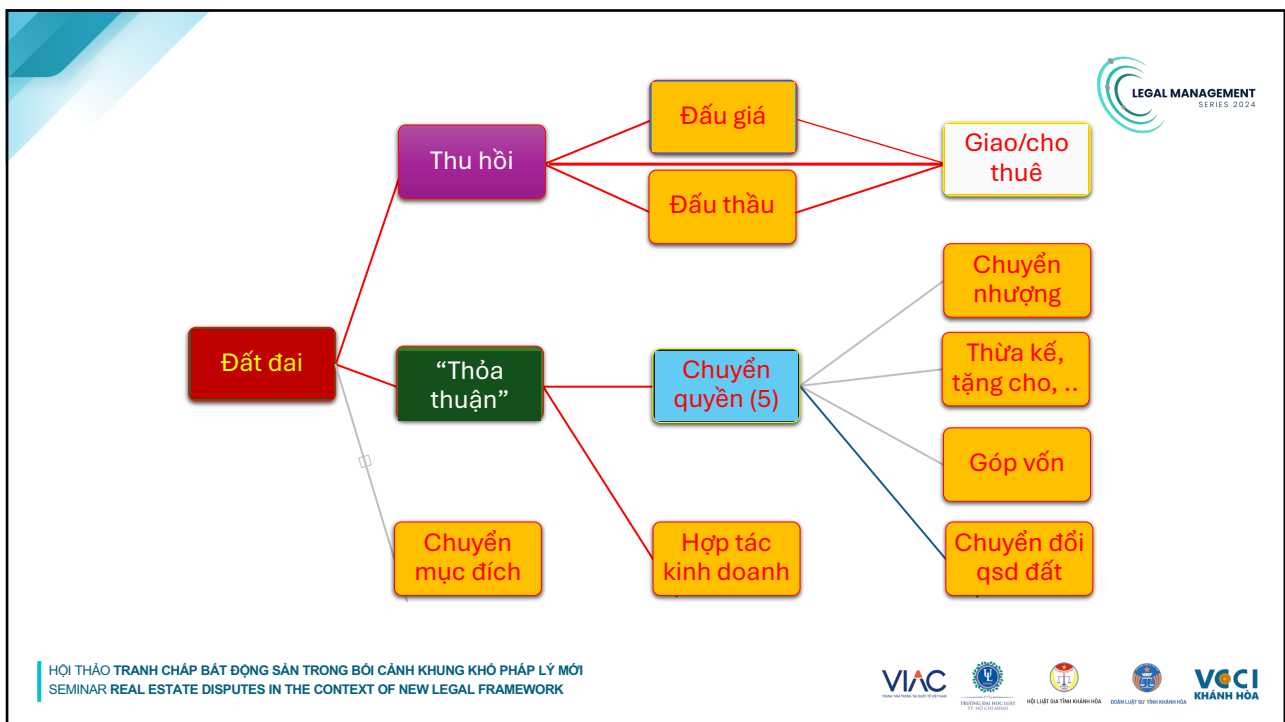
3



4



5



6



## THU HỒI ĐẤT (Đ.79)



### • Tiếp cận & cơ sở pháp lý

- Đ. 54 Hiến pháp: Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

**CẦN THIẾT + MỤC ĐÍCH QPAN, PTKTXH + QUY ĐỊNH BẰNG LUẬT**

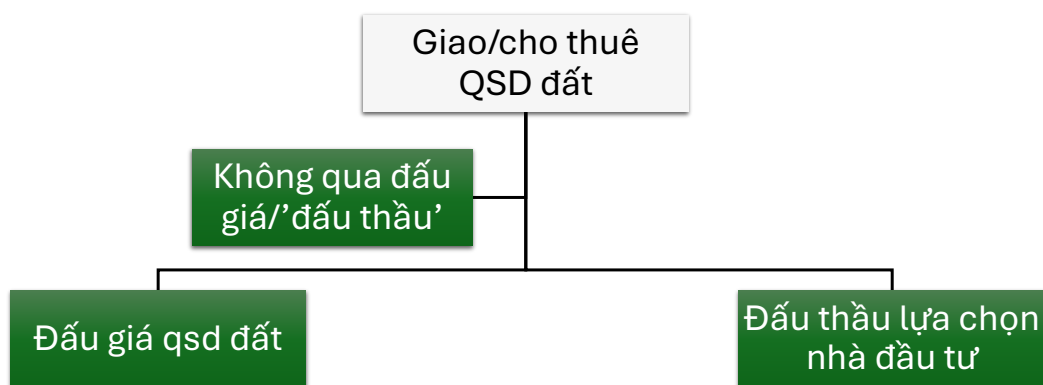
- Cụ thể, chi tiết, rõ ràng
- Khoản 32 (trường hợp cần thiết khác thì QH quyết định theo trình tự thủ tục rút gọn – tại sao??)

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



7

## THU HỒI & ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



8

## THU HỒI & ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU



Đ.124(1)(2)(3): Thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;
- b) Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Không qua đấu giá/'đấu thầu'

Đấu giá QSD đất

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



9

- Đất do NN quản lý (đất do NN thu hồi và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý) – trừ giao ko đấu giá, ko đấu thầu (124) & đấu thầu (Đ.126)
- Đấu giá QSD đất:
  - Điều kiện đấu giá, trường hợp đấu giá không thành, trình tự - Luật này
  - Trình tự, thủ tục đấu giá - luật đấu giá TS

Đấu giá QSD đất

- Đấu thầu = giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất
- Trường hợp đấu thầu:
  - Đ.79(27) & HĐND quyết định
  - Dự án khác thuộc Đ.79 mà phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- Trình tự thủ tục => luật đấu thầu

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



10



### Đấu giá không thành – Đ.125(6)

- Không thành theo qđ Luật đấu giá tài sản
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một 01 người đăng ký tham gia đấu giá;
- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc
- Có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một 01 người trả giá hoặc
- Có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một 01 người trả giá hợp lệ

thuê qsd

Đấu giá  
QSD đất

Đấu thầu lựa chọn  
nhà đầu tư

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







11



### HÌNH THỨC/CÁCH THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

Đất đai

Thu hồi

“Thỏa thuận”

Chuyển mục đích

Đ.127(1) Thỏa thuận Vs thu hồi (trừ nhà ở thương mại)

- Không thuộc trường hợp thu hồi – Đ.79.
- Trường hợp thuộc Đ.79 – có thể thực hiện thỏa thuận theo đề xuất của nhà đầu tư (không sử dụng vốn NSNN)
- NĐT đang có quyền sử dụng đất – thuộc trường hợp thu hồi – có thể chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

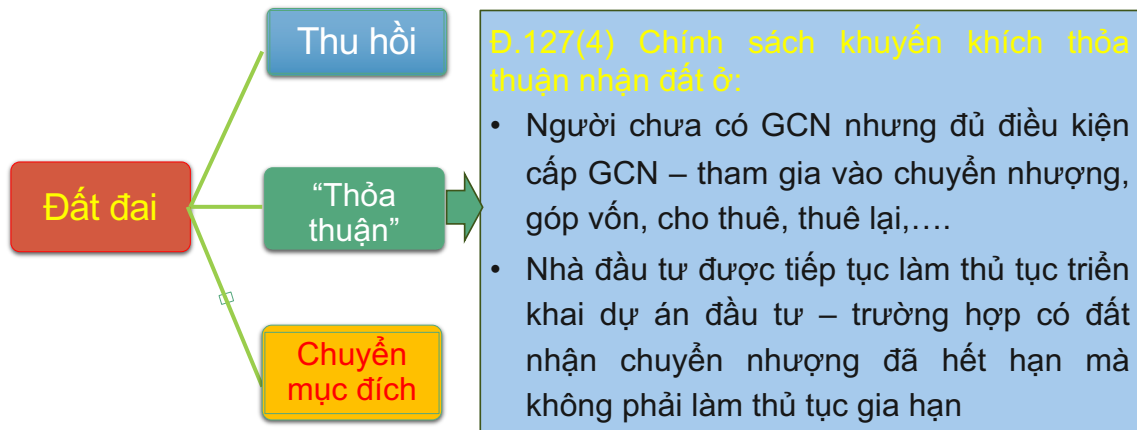






12

## HÌNH THỨC/CÁCH THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HỒ CHÍ MINH

HỘI LUẬT SƯ TP. HỒ CHÍ MINH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HỒ CHÍ MINH

VCCI  
KHÁNH HÒA

13

## TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CHO DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN



Điều 31 Luật nhà ở năm 2023

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HỒ CHÍ MINH

HỘI LUẬT SƯ TP. HỒ CHÍ MINH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HỒ CHÍ MINH

VCCI  
KHÁNH HÒA

14



## NHÀ Ở THƯƠNG MẠI



| Loại hình        | Thu hồi                                                                                                                                                                                                                                                               | “Thỏa thuận”         | Chuyển mục đích                                                |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Nhà ở thương mại | Thực hiện 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; (Đ.79(27)) | Đất ở<br>Đ.127(1)(b) | Đ.127(6) đoạn 2 - Luật đất đai<br><br>Đất = (đất ở + đất khác) |

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



15

### • Đ.79(27):

- Thực hiện 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;

Đấu giá QSD đất

- Đấu thầu = giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất
- Trường hợp đấu thầu:
  - Đ.79(27) & HĐND quyết định
  - Dự án khác thuộc Đ.79 mà phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- Trình tự thủ tục => luật đấu thầu

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



16

**Đ.126(1)(a)**  
a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

- Đấu thầu = giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất
- Trường hợp đấu thầu:  
**Đ.79(27) & HĐND quyết định**
  - Dự án khác thuộc Đ.79 mà phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
  - Trình tự thủ tục => luật đấu thầu

Đấu giá QSD đất

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

17

## CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

| Loại hình                          | Thu hồi                                                                                                                                                                                  | “Thỏa thuận”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Chuyển mục đích                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư | Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Nhà ở .<br><br><b>Đ.79(21)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án chỉ có diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;</li> <li>• Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư (Đ.60(11) - LNO)</li> </ul> | Đ.127(6) đoạn 1 - Luật đất đai |

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

18

## NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LLVT



| Loại hình                                           | Thu hồi                                                                                                                                  | “Thỏa thuận”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Chuyển mục đích                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân | Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất | <ul style="list-style-type: none"> <li>Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.</li> <li>(Đ.84(4)(c) – Luật nhà ở)</li> </ul> | Đ.127(6) đoạn 1 - Luật đất đai |

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



19

## NHÀ Ở CÔNG VỤ, TÁI ĐỊNH CƯ, KHU CÔNG NGHIỆP

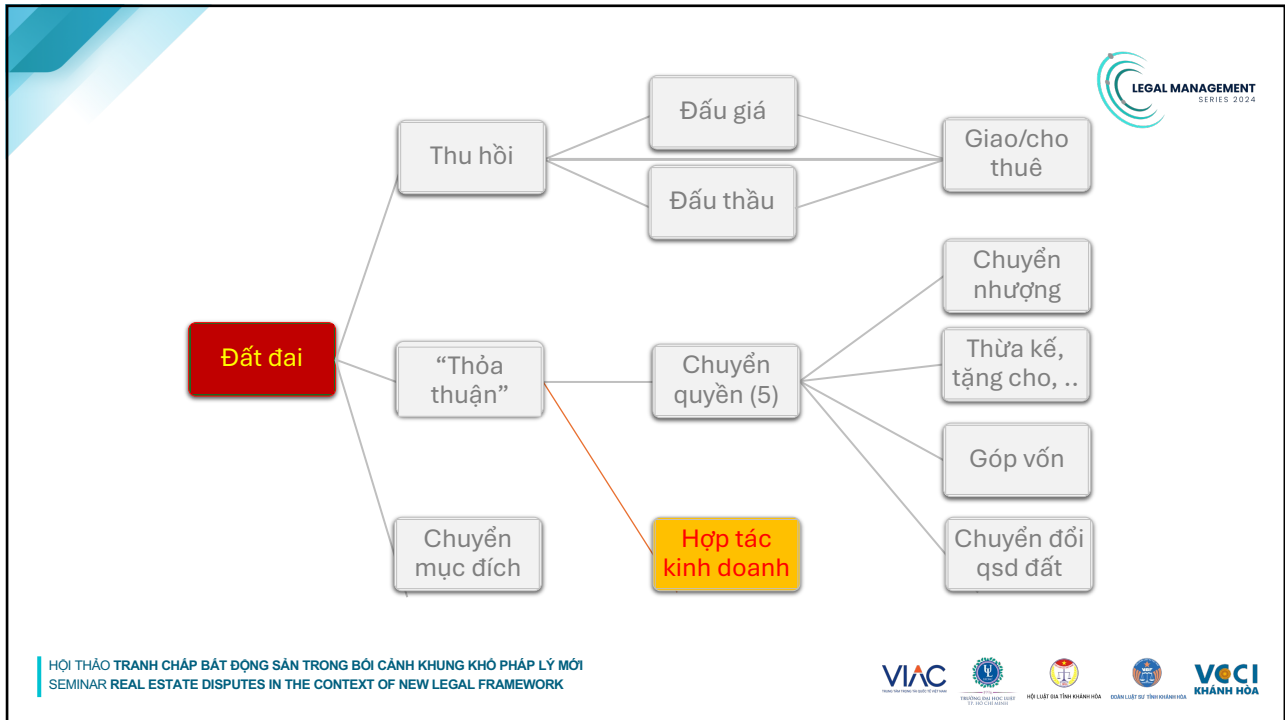


| Loại hình                                                 | Thu hồi                                                                                                            | “Thỏa thuận”                   | Chuyển mục đích                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, dự án tái định cư    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ;</li> <li>Dự án tái định cư;</li> </ul> | Đ.127(1)(a)(b) – Luật đất đai  | Đ.127(6) đoạn 1 - Luật đất đai |
| Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp               | Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp;<br>Đ.79(22) Luật đất đai                                         | Đ.127(1) (a)(b) – Luật đất đai | Đ.127(6) đoạn 1 - Luật đất đai |
| Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao | Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao<br>Đ.79(22)                                              | Đ.127(1) (a)(b) – Luật đất đai | Đ.127(6) đoạn 1 - Luật đất đai |

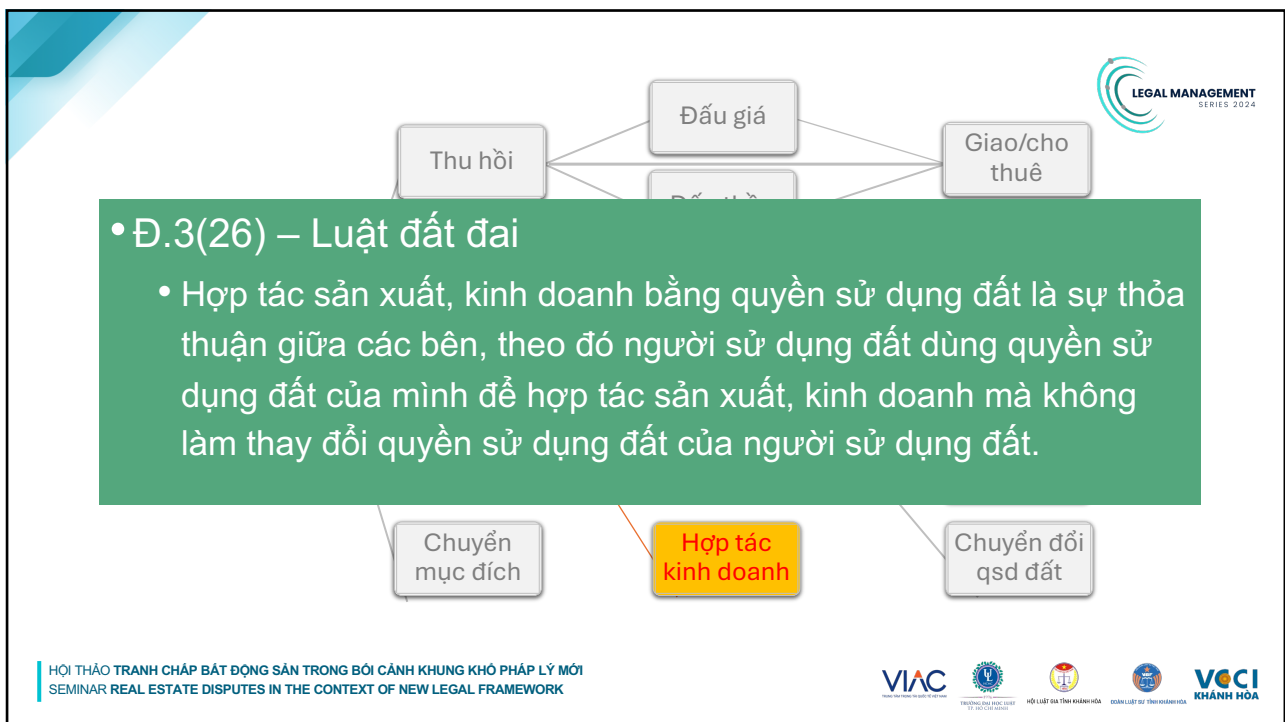
HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



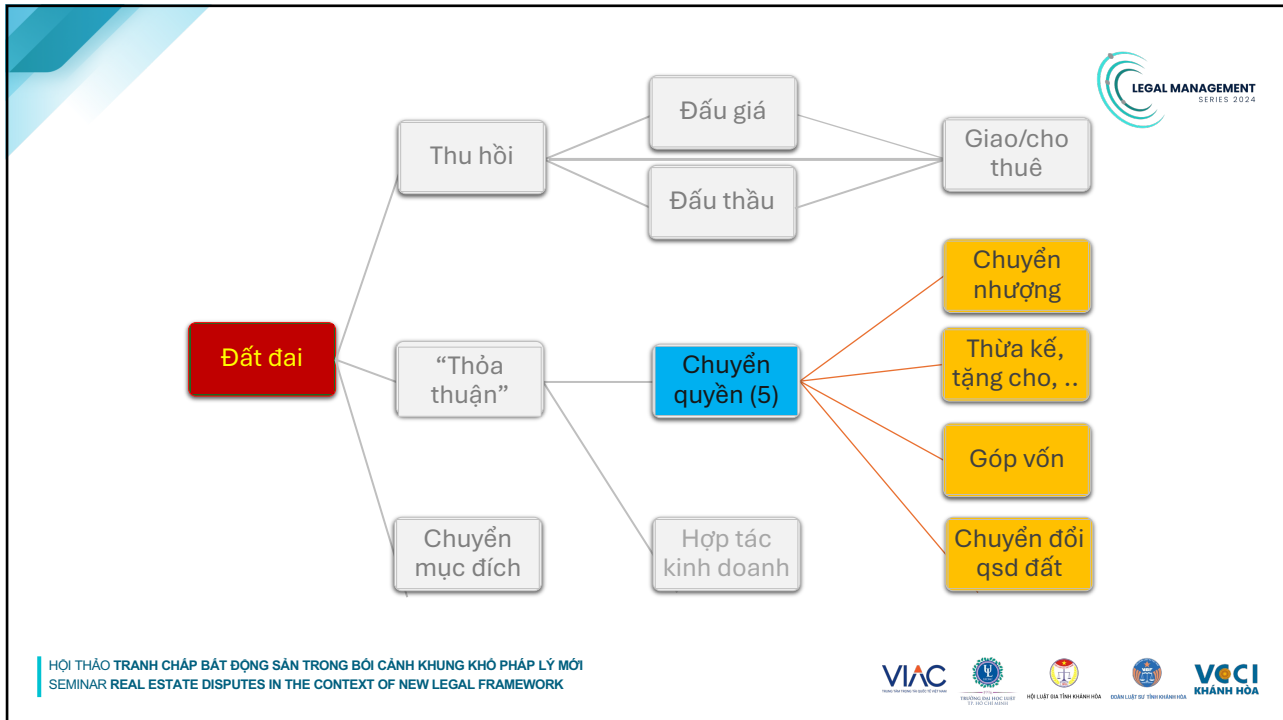
20



21



22



23

## CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

### Chuyển nhượng dự án BĐS

- Đ.117 -
- Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, **trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.**
- Đ.124(7) – giao/cho thuê không qua đấu giá, đấu thầu
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC VCCI KHÁNH HÒA

24

## CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chuyển nhượng dự án BĐS (tiếp)

Đ.133(1)(a) – Đăng ký biến động đất đai

- a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; **chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;**



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

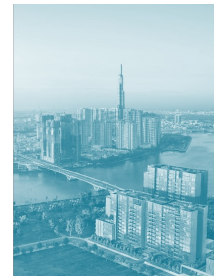


25

## THU HỒI ĐẤT DO CHẬM TRIỂN KHAI DỰ ÁN

**Điều 81(8) – thu hồi đất do không hoặc chậm triển khai**

- Đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư
- Chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng
- Hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



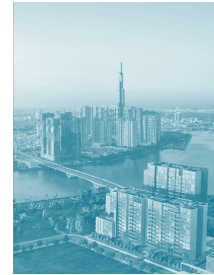
26



## THU HỒI ĐẤT DO CHẠM TRIỂN KHAI DỰ ÁN

### Luật quốc tịch Việt Nam

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là **công dân Việt Nam** và **người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài**.
- Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



27

## NGƯỜI GỐC VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI



### Luật nhà ở 2024 (Đ.8(2)(b))

- *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;*

### Luật đất đai 2024 (Đ.4):

- Thay khái niệm “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài” bằng “người gốc Việt nam định cư ở nước ngoài”.
- Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân) = cùng một loại người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như nhau

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



28

## TIÊU ĐỀ 4

- Chuyển quyền sử dụng đất - Đ.3(12)
  - là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
- Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất – Đ. 3(26)
- **Chuyển đổi QSD đất**
  - Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác
  - Được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



29

## THU HỒI ĐẤT DO CHẬM TRIỂN KHAI DỰ ÁN

### Điều 81(8) – thu hồi đất do không hoặc chậm triển khai

- Đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư
- Chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng
- Hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



30





**Ông Phan Đức Hiếu**

Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế Quốc hội,  
Trọng tài viên VIAC

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK











DẪN ĐỀ

## BƯỚC TRANH VỀ TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

**GS.TS. Đỗ Văn Đại**

Phó Hiệu trưởng Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh,  
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHÓ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



1

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHÓ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



## MỤC LỤC

- 1 BƯỚC TRANH CHUNG VỀ TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN
- 2 BƯỚC TRANH VỀ TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM







2

## I. BƯỚC TRANH CHUNG VỀ TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

### Loại tranh chấp

#### ▷ Tranh chấp giao dịch về bất động sản:

**Đa dạng** gồm: đặt cọc, giao kết, thực hiện, xử lý vi phạm hợp đồng.

**Phổ biến nhất** là các tranh chấp về điều kiện có hiệu lực. Cụ thể gồm các tranh chấp về:

- vi phạm hình thức,
- vi phạm sự đồng ý của đồng sở hữu,
- vi phạm các điều kiện để xác lập giao dịch về nhà/đất như không có tranh chấp, có giấy chứng nhận, không bị kê biên.



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HOÀNG KHÁNH

HỘI LUẬT GIA THỊ KHÁNH HÒA

QUẢN LÝ TƯ VẤN KHÁNH HÒA

VCCI  
KHÁNH HÒA

3

## I. BƯỚC TRANH CHUNG VỀ TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

### Loại tranh chấp

#### ▷ Tranh chấp khác về bất động sản gồm:

- Quyền sở hữu (xác lập như thừa kế hay thời hiệu hưởng quyền, thực hiện, bảo vệ);
- Quyền khác (quyền đối với bất động sản liền kề như lối đi, cấp/thoát nước, tưới tiêu trong canh tác, đường dây tải điện/liên lạc và hai quyền mới là hưởng dụng và bề mặt).



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HOÀNG KHÁNH

HỘI LUẬT GIA THỊ KHÁNH HÒA

QUẢN LÝ TƯ VẤN KHÁNH HÒA

VCCI  
KHÁNH HÒA

4



## I. BƯỚC TRANH CHUNG VỀ TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

### ▷ Số lượng vụ tranh chấp

**ĐÁNH GIÁ CHUNG:** Tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản năm 2023 có số lượng **LỚN**.

### ▷ Tình hình tranh chấp trong thời gian tới:

Một số loại tranh chấp giảm:

- Về hình thức văn bản (trong BLDS đã bỏ đối với biện pháp bảo đảm).
- Về công chứng (trong BLDS đã bỏ công chứng thuê nhà ở).
- Về việc đăng ký (Luật đất đai 2024, bỏ yêu cầu về đăng ký sau giao dịch và lưu ý tới phạm vi).

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HCM

HỘI LUẬT GIA THỊ KHÁNH HÒA

QUẢN LÝ TƯ VẤN KHÁNH HÒA

VCCI  
KHÁNH HÒA

5

## I. BƯỚC TRANH CHUNG VỀ TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

### ▷ Số lượng vụ tranh chấp

Một số loại tranh chấp có nguy cơ tăng:

- Do quy định không rõ ràng: Quy định về ủy quyền quản lý nhà ở thì Luật nhà ở năm 2023 đã bỏ quy định cụ thể, không biết về xử lý như thế nào nếu như bên ủy quyền chết/mất năng lực hành vi.
- Do cố ý sai quy định: Lách luật như lấy tiền khách hàng trước khi xây dựng cơ sở hay không thanh toán hay giao bất động sản đúng thời hạn

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HCM

HỘI LUẬT GIA THỊ KHÁNH HÒA

QUẢN LÝ TƯ VẤN KHÁNH HÒA

VCCI  
KHÁNH HÒA

6



## II. BƯỚC TRANH VỀ TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

### ▷ Loại tranh chấp

- Tập trung vào tranh chấp về giao dịch liên quan đến bất động sản (không có tranh chấp khác nêu trên do cần có thỏa thuận) ngoại trừ về đòi tài sản (đặt cọc, sau khi kết thúc hợp đồng). Cụ thể các loại tranh chấp phổ biến gồm có:
  - Tranh chấp về giao dịch chuyển quyền sở hữu bất động sản (đặc biệt nhà ở hình thành trong tương lai);
  - Tranh chấp về giao dịch chuyển quyền sử dụng (thuê bất động sản);
  - Tranh chấp về dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản.
- Chủ yếu có một bên hoạt động thương mại

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

HỘI LẬP SÀN TÀI KHÁNH HÒA

TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

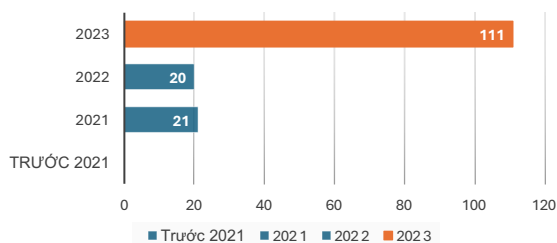
VCCI KHÁNH HÒA

7

## II. BƯỚC TRANH VỀ TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

### ▷ Số lượng tranh chấp

Tranh chấp liên quan tới Bất động sản thụ lý tại VIAC



**ĐÁNH GIÁ:** Sẽ tăng do thay đổi quy định trong Luật đất đai năm 2024 (ghi nhận vai trò của Trọng tài và loại trừ Trọng tài nước ngoài) và Luật Nhà ở 2023

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

HỘI LẬP SÀN TÀI KHÁNH HÒA

TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

VCCI KHÁNH HÒA

8

## Thông tin bổ sung



- [Tsdovandai@yahoo.fr](mailto:Tsdovandai@yahoo.fr), Tl: 0913018601
- Đỗ Văn Đại (Chủ biên), **Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS 2015**, NXB. Hồng Đức 2023 (Xuất bản lần thứ tư).
- Đỗ Văn Đại, **Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án**, NXB. Hồng Đức 2022 (Xuất bản lần thứ chín).
- Đỗ Văn Đại, **Luật các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam – Bản án và bình luận bản án**, NXB Hồng Đức-Hội Luật gia Việt Nam 2021 (Xuất bản lần thứ tư).
- Đỗ Văn Đại (Chủ biên), **Giao dịch dân sự về bất động sản**, NXB. Hồng Đức 2022 (Xuất bản lần thứ hai).
- Đỗ Văn Đại, **Luật tài sản Việt Nam – Bản án và bình luận bản án**, NXB. Công an nhân dân 2024

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



9



# THANK YOU

**GS.TS. Đỗ Văn Đại**

Phó Hiệu trưởng Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh,  
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



10









## Nhận diện các dạng tranh chấp mới và khuyến nghị cho các bên khi thực hiện giao dịch bất động sản từ góc độ luật sư tham gia giải quyết tranh chấp.



**DENTONS LUATVIET**

**Luật sư: Ngô Quỳnh Anh (Annie Ngô)**

Luật sư Thành viên Cao cấp – PGD Dentons Luật Việt

*Nha Trang, ngày 18/07/2024*

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHÖ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



1

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHÖ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



## MỤC LỤC

- 1

Quy định pháp luật mới đối với bất động sản nhà ở
- 2

Quy định pháp luật mới đối với bất động sản du lịch
- 3

Các tranh chấp có liên quan và khuyến nghị







2

## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản nhà ở



1. Nghĩa vụ công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản



2. Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản



3. Thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, áp dụng cho công trình xây dựng, phần diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



3

## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản nhà ở



1. Nghĩa vụ công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản:

- Thông tin về dự án bất động sản
- Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai
- Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng
- Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản
- Các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi.



Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh, và nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



4

## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản nhà ở



### 3. Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

- Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;
- Hợp đồng thuê nhà ở;
- Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;
- Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;
- Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

HỘI LUẬT SƯ VIỆT NAM

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

VCCI  
KHÁNH HÒA

5

## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản nhà ở

Thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, áp dụng cho công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai



#### Đặt cọc:

Không quá 5% giá bán, cho thuê mua

1

#### Đợt 1:

không quá 30% giá bán, cho thuê mua, bao gồm cả tiền đặt cọc

2

#### Đợt 2:

không quá 50% giá bán, cho thuê mua khi bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, không quá 70% trong các trường hợp khác, khi bàn giao nhà ở

3

#### Đợt 3:

không quá 95% giá bán, cho thuê mua, trước khi giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp

**Tranh chấp liên quan với hợp đồng góp vốn và hoàn khoản đặt cọc.**

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

HỘI LUẬT SƯ VIỆT NAM

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

VCCI  
KHÁNH HÒA

6



## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản du lịch



Chuyển nhượng dự án bất động sản



Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản du lịch



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho loại hình bất động sản nghỉ dưỡng du lịch



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



7

## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản du lịch



### Chuyển nhượng Dự án BĐS

1

Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

2

30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, khi không đủ điều kiện, thì chủ đầu tư được thông báo bằng văn bản.

3

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.

Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.



HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



8



## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản du lịch

### Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản



Hợp đồng **mua bán**, hợp đồng **thuê mua** công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;



Hợp đồng **thuê** công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản du lịch

### Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho loại hình bất động sản du lịch



Chỉ mới áp dụng cho loại hình bất động sản lưu trú du lịch.



Đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ



Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.



## Quy định pháp luật mới đối với bất động sản du lịch



### Thời hạn sử dụng đất xây dựng condotel, resort villa

- Thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.
- Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



11



## Các tranh chấp và khuyến nghị



Các tranh chấp liên quan đến đất đai



Quy định pháp luật mới về giải quyết tranh chấp



Khuyến nghị

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



12

## Các tranh chấp dân sự liên quan BĐS, đất đai



### Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ



- Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh
- Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh
- Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



13

## Các tranh chấp dân sự liên quan BĐS, đất đai



### Tranh chấp hợp đồng góp vốn

Điều 116.1 Luật Nhà ở 2023 quy định Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở

- ✓ Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- ✓ Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở **không được** áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.
- ✓ **Hiệu lực của hợp đồng góp vốn để mua bất động sản**

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK



14

## Các tranh chấp và khuyến nghị



### Quy định pháp luật mới về tranh chấp đất đai

#### Hòa giải:

- Khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở,
- Hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại
- Hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

HỘI LUẬT GIA THỊ KHÁNH HÒA

QUẢN LÝ QUY TRÌNH HÒA GIẢI

VCCI  
KHÁNH HÒA

15

## Các tranh chấp và khuyến nghị



### Quy định pháp luật mới về tranh chấp đất đai

**Bắt buộc phải hòa giải mọi tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã trước khi đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết** (Khoản 2, Điều 235, Luật Đất đai năm 2024)

Trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 236 của Luật Đất đai, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

- Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;
- Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;
- Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của UBND cấp xã.
- Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của UBND cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK

VIAC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

HỘI LUẬT GIA THỊ KHÁNH HÒA

QUẢN LÝ QUY TRÌNH HÒA GIẢI

VCCI  
KHÁNH HÒA

16



## Các tranh chấp và khuyến nghị



### Quy định pháp luật mới về tranh chấp đất đai

**Điều 236 Luật Đất đai năm 2024**, Tòa án có thẩm quyền giải quyết TCĐĐ:

- ✓ Tranh chấp về tài sản gắn liền với đất;
- ✓ TCĐĐ mà “các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này”;
- ✓ TCĐĐ mà đương sự không có “Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này” thì các bên tranh chấp được lựa chọn giải quyết tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Trong trường hợp này, thẩm quyền giải quyết TCĐĐ của Tòa án phụ thuộc vào sự lựa chọn của đương sự.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







17



## Các tranh chấp và khuyến nghị



### Quy định pháp luật mới về tranh chấp đất đai

**Luật Đất đai năm 2014 bỏ 01 dạng tranh chấp do Tòa án giải quyết**

Luật đất đai năm 2013 quy định “tranh chấp tài sản gắn liền với đất do Tòa án giải quyết”. Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 là loại bỏ dạng tranh chấp này để quy về tiêu chí lựa chọn thẩm quyền giải quyết theo tình trạng pháp lý ghi nhận quyền sử dụng đất của người dân.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







18



## Các tranh chấp và khuyến nghị



### Quy định pháp luật mới về tranh chấp đất đai

**Luật Đất đai năm 2014 bổ sung thêm cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai**

Tại khoản 5, Điều 236, Luật Đất đai năm 2024 quy định, tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

- ✓ Hoạt động thương mại
- ✓ Liên quan đến đất đai

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







19



## Các tranh chấp và khuyến nghị



### Quy định pháp luật mới về tranh chấp đất đai

**Luật Trọng Tài Thương Mại 2010**

**Điều 2: Thẩm quyền giải quyết các tranh chấp của Trọng Tài**

1. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động Thương mại
2. Tranh chấp phát sinh giữa các bên trong đó ít nhất một bên có hoạt động thương mại
3. Tranh chấp khác giữa các bên mà pháp luật quy định được giải quyết bằng Trọng tài.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







20





## Khuyến nghị cho chủ đầu tư thực hiện dự án bất động sản



### Thẩm quyền riêng biệt của Tòa án Việt Nam

Điều 470.1 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

- a) Vụ án dân sự đó có liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam;
- b) Vụ án ly hôn giữa công dân Việt Nam với công dân nước ngoài hoặc người không quốc tịch, nếu cả hai vợ chồng cư trú, làm ăn, sinh sống lâu dài ở Việt Nam;
- c) Vụ án dân sự khác mà các bên được lựa chọn Tòa án Việt Nam để giải quyết theo pháp luật Việt Nam hoặc điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên và các bên đồng ý lựa chọn Tòa án Việt Nam.

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







21



## Khuyến nghị cho chủ đầu tư thực hiện dự án bất động sản



### Một số vấn đề liên quan GQTT

- ✓ Mức độ phức tạp của các giao dịch liên quan BĐS
- ✓ Vai trò của Bên thứ 3 trong giao dịch liên quan BĐS
- ✓ Tranh chấp phát sinh từ hoạt động Thương mại nhưng không phát sinh từ Hợp đồng?
- ✓ Trọng tài thương mại Việt nam?
- ✓ Thẩm quyền riêng biệt của Tòa án theo BLDS 2015 vs thẩm quyền Trọng tài theo Luật Đất đai 2024?
- ✓ Thỏa thuận Trọng tài trong giao dịch chuyển nhượng vốn, có yếu tố nước ngoài?
- ✓ Thi hành Phán quyết Trọng tài?

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI

SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







22



## Liên hệ với Dentons Luật Việt

**Ho Chi Minh City Office**

Suite 2002, 20th Floor, Centec Tower  
 72-74 Nguyen Thi Minh Khai Street, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam  
 Tel: +84 (28) 3824 8440 | Fax: +84 (28) 3824 8441  
 Email: canh.tran@dentons.com

**Hanoi Office**

Unit 03-06, Floor 3, Pan Pacific Hanoi 1 Thanh Nien St, Truc Bach Ward, Ba Dinh Distric, Hanoi, Vietnam  
 Tel: +84 (24) 3715 4305  
 Email: linh.tran@dentons.com

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
 SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







23





# THANK YOU

**Ngô Quỳnh Anh**

Luật sư Cao cấp - Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Dentons Luật Việt

**DENTONS LUATVIET**

HỘI THẢO TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH KHUNG KHỔ PHÁP LÝ MỚI  
 SEMINAR REAL ESTATE DISPUTES IN THE CONTEXT OF NEW LEGAL FRAMEWORK







24