

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC

VIAC TRUNG TÂM TRỌNG TÀI
QUỐC TẾ VIỆT NAM



TRUNG TÂM XÚC TIẾN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐƠN VỊ ĐỒNG HÀNH

DENTONS LUATVIET

V I L A F
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

TWL LAW GROUP
德信律师事务所

**NISHIMURA
& ASAHI**

TÀI LIỆU SỰ KIỆN

| Hội nghị

Thuộc Nhóm sự kiện về Quản trị pháp lý
Lĩnh vực Bất động sản

GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

GIỚI THIỆU

CHUỖ SỰ KIỆN QUẢN TRỊ PHÁP LÝ DOANH NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH 2025



ĐỊNH HÌNH HƯỚNG ĐI MỚI TRONG QUẢN TRỊ RỦI RO PHÁP LÝ DOANH NGHIỆP

Trong bối cảnh hàng loạt chính sách, quy định pháp luật mới được ban hành và có hiệu lực, cộng đồng doanh nghiệp hiện nay đang đứng trước những cơ hội rộng mở nhưng cũng xen lẫn nhiều thách thức. Nhằm mục tiêu cập nhật, phân tích và thảo luận những diễn biến mới từ thị trường, khuôn khổ pháp luật; hướng tới đánh giá và cung cấp khuyến nghị, hỗ trợ doanh nghiệp thích ứng với tình hình mới, **Chuỗi sự kiện Quản trị Pháp lý Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh 2025 (LMS 2025)**, theo định kỳ, tiếp tục được triển khai, lấy chủ đề trọng tâm là “**Định hình hướng đi mới trong quản trị rủi ro pháp lý doanh nghiệp**”.

Trên cơ sở phối hợp giữa Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) và Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (ITPC), LMS 2025 được cải tiến hơn về hình thức, cho phép doanh nghiệp được tiếp cận và truyền đạt một cách chi tiết hơn, từ phạm vi rộng đến hẹp, từ văn bản đến thực tiễn áp dụng quy định pháp luật. Về nội dung, LMS 2025 lựa chọn khai thác các khía cạnh và vấn đề phát sinh, nhấn mạnh vào hoạt động nhận diện, quản trị rủi ro, giải quyết tranh chấp trong 03 lĩnh vực:
Tài chính – Ngân hàng, Năng lượng và Bất động sản.



THÔNG TIN CHI TIẾT
VỀ CHUỖ SỰ KIỆN LMS 2025

Lĩnh vực Bất động sản

Bất động sản là một trong những ngành trụ cột của nền kinh tế, có tác động lan tỏa sâu rộng đến nhiều lĩnh vực khác. Vừa qua, với sự sửa đổi của hàng loạt đạo luật quan trọng, hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản có nhiều chuyển biến. Đi cùng với sự thuận lợi và minh bạch hơn, doanh nghiệp trong lĩnh vực này cũng đối diện với không ít tiêu chuẩn, điều kiện, yêu cầu mới; sự phức tạp của các giao dịch cũng tăng lên đáng kể. Từ tình hình đó, chuỗi sự kiện LMS 2025 tiếp tục lựa chọn Bất động sản là 01 trong 03 lĩnh vực chính triển khai.

Hội nghị

GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG



07h45 – 11h45

Ngày 28/08/2025 (Thứ Năm)

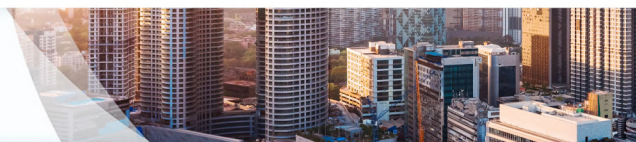


Khách sạn Kim Đô

133 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Thời gian	Nội dung
07:45 – 08:30	Đón tiếp khách mời
08:30 – 08:35	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu
08:35 – 08:55	Phát biểu khai mạc <u>Trình bày:</u> - Bà Hồ Thị Quyên - Phó Giám đốc Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (ITPC) - Ông Châu Việt Bắc - Phó Giám đốc Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh kiêm Phó Tổng Thư ký Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)
08:55 – 09:00	Trao quà tri ân Chuyên gia và Đơn vị đồng hành
09:00 – 09:20	Keynote: Quyết sách quan trọng về đầu tư, sản xuất, kinh doanh và những lưu ý đối với hoạt động kinh doanh bất động sản - Các quyết sách mới quan trọng và tác động đối với hoạt động của doanh nghiệp. - Những lưu ý và khuyến nghị cho doanh nghiệp trong đầu tư, kinh doanh bất động sản dưới bối cảnh mới của thị trường - khung pháp lý. <u>Trình bày:</u> TS. Phan Đức Hiếu - Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội, Trọng tài viên VIAC

09:20 – 10:20	Phiên làm việc 1: Kinh doanh quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản ▪ Đổi mới của quy định pháp luật và khoảng trống còn tồn tại. ▪ Phân biệt chuyển nhượng QSDĐ có HTKT trong dự án bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản. ▪ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có HTKT trong dự án BĐS: Các điều khoản quan trọng và những cân nhắc trong phương thức giải quyết tranh chấp. <u>Điều phối:</u> LS. Vũ Lê Bằng - Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH Nishimura & Asahi Việt Nam, Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) <u>Tham gia trao đổi:</u> ▪ LS. Nguyễn Trúc Hiền - Luật sư Thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức) ▪ LS. Lương Văn Lý - Cố vấn cao cấp Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers, Trọng tài viên VIAC
10:20 – 10:30	Giải lao
10:30 – 11:45	Phiên làm việc 2: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai: Khung quy định mới và thực tiễn áp dụng ▪ Giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai: Trực tiếp hay qua đơn vị trung gian? ▪ Điểm mới và lưu ý về bảo lãnh trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai. ▪ Diễn biến mới trong tranh chấp liên quan đến giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai và khuyến nghị áp dụng luật mới. <u>Điều phối:</u> LS. Châu Việt Bắc - Phó Tổng Thư ký Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) <u>Tham gia trao đổi:</u> ▪ LS. Vũ Thị Quế - Luật sư Thành viên Sáng lập, Chủ tịch Rajah & Tann LCT Lawyers ▪ PGS. TS. Võ Trí Hào - Chuyên gia Viện Pháp luật Quốc tế và So sánh, Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh (UEL), Trọng tài viên VIAC
11:45	Tổng kết Hội nghị



CHUYÊN GIA HỘI NGHỊ



Trình bày Dẫn đề

TS. PHAN ĐỨC HIẾU

Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội,
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)



Điều phối

LS. VŨ LÊ BẰNG

Luật sư Điều hành Công ty
Luật TNHH Nishimura & Asahi Việt Nam,
Trọng tài viên VIAC



Diễn giả

LS. NGUYỄN TRÚC HIỀN

Luật sư Thành viên Công ty Luật
TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)



Diễn giả

LS. LƯƠNG VĂN LÝ

Cố vấn cao cấp Công ty Luật
TNHH Global Vietnam Lawyers,
Trọng tài viên VIAC



Điều phối

LS. CHÂU VIỆT BẮC

Phó Tổng Thư ký
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)



Diễn giả

LS. VŨ THỊ QUẾ

Luật sư Thành viên Sáng lập,
Chủ tịch Rajah & Tann LCT Lawyers



Diễn giả

PGS. TS. VÕ TRÍ HÀO

Chuyên gia Viện Pháp Luật Quốc tế và So sánh,
Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. HCM (UEL),
Trọng tài viên VIAC



Diễn giả

• TRÌNH BÀY DẪN ĐỀ

TS. Phan Đức Hiếu

Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội,
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Ông Phan Đức Hiếu có hơn 22 năm trong ngành kế hoạch và đầu tư; nghiên cứu và tham mưu các chính sách phát triển kinh tế - xã hội cho Chính phủ và địa phương, trực tiếp soạn thảo nhiều chính sách về phát triển doanh nghiệp, đầu tư (Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư). Bản thân ông cũng là người được đào tạo cả về luật và kinh tế tại Vương quốc Hà Lan.

Từ tháng 7/2021, ông Phan Đức Hiếu được bầu là Đại biểu Quốc Hội khóa XV và hiện là Ủy viên thường trực, Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc Hội. Việc trở thành Đại biểu Quốc hội cũng đã giúp ông trong việc phối hợp chặt chẽ với các đồng chí lãnh đạo của tỉnh, sở, ngành, huyện và cơ quan có liên quan trong nghiên cứu, đề xuất và triển khai cơ chế đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội và doanh nghiệp.

CHUYÊN GIA HỘI NGHỊ



Điều phối

• PHIÊN LÀM VIỆC 1

LS. Vũ Lê Bằng

Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH Nishimura & Asahi Việt Nam,
Trọng tài viên VIAC

Ông Bằng là Luật sư Điều hành Công ty Luật Nishimura & Asahi Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh với hơn 20 năm kinh nghiệm. Ông có chuyên môn sâu về giải quyết tranh chấp, đầu tư nước ngoài, các vấn đề về doanh nghiệp và thương mại, mua bán/sáp nhập doanh nghiệp, ngân hàng, bất động sản, xây dựng và lao động. Ngoài ra, ông có kinh nghiệm tư vấn về thương mại quốc tế, cạnh tranh không lành mạnh, chứng khoán, thị trường vốn, tài trợ dự án, dự án hạ tầng và năng lượng. Chambers and Partners công nhận ông là luật sư hàng đầu trong lĩnh vực M&A và bất động sản.

Ông hiện là Luật sư Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh, Hòa giải viên CiArb, Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), Thành viên điều hành SCLVN và giảng viên luật thỉnh giảng.



Điều phối

• PHIÊN LÀM VIỆC 2

LS. Châu Việt Bắc

Phó Tổng Thư ký
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Với gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực trọng tài và hòa giải tại VIAC, ông Bắc là phụ trách tổ tụng, tham gia quản lý hàng nghìn vụ tranh chấp trọng tài trong và ngoài nước của VIAC tại Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh từ 2010 đến nay. Ông Bắc là thành viên Ban soạn thảo các Quy tắc trọng tài 2011, 2017 của VIAC và trực tiếp quản lý các vụ tranh chấp phức tạp, trị giá lớn theo Quy tắc Trọng tài VIAC và vụ việc trọng tài adhoc theo Quy tắc trọng tài UNCITRAL.

Là người có nhiều kinh nghiệm, am hiểu sâu sắc thị trường trọng tài, hòa giải tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và phía Nam, ông Bắc đã tham gia điều phối hàng trăm sự kiện, phát triển mạng lưới đa dạng đối tác chiến lược của VIAC, thúc đẩy sự phát triển của phương thức giải quyết tranh chấp ADR trong cộng đồng luật sư và doanh nghiệp.

CHUYÊN GIA HỘI NGHỊ



Diễn giả

• PHIÊN LÀM VIỆC 1

LS. Nguyễn Trúc Hiền

Luật sư Thành viên

Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF – Hồng Đức)

LS. Nguyễn Trúc Hiền là một trong những luật sư hàng đầu tại Việt Nam, được Chambers Asia-Pacific và Legal 500 vinh danh trong các lĩnh vực M&A, Vốn đầu tư tư nhân, Doanh nghiệp, Xây dựng, Bất động sản và Thuế. Năm 2024, bà được ALB ghi nhận trong Top 15 Nữ luật sư châu Á, đồng thời nhiều năm liền giữ vị trí Band 1 về Bất động sản theo đánh giá của Chambers and Partners.

LS. Nguyễn Trúc Hiền có kinh nghiệm sâu rộng trong tư vấn cho các tập đoàn đa quốc gia, nhà phát triển bất động sản, tổ chức tài chính và quỹ đầu tư tư nhân về các giao dịch M&A xuyên biên giới, mua bán – sáp nhập bất động sản và liên doanh phát triển dự án. Chuyên môn của LS. Hiền còn mở rộng ở các lĩnh vực như cấu trúc giao dịch, thuế và kế toán, vốn cổ phần tư nhân, tài trợ dự án, đầu tư trái phiếu. LS. Hiền là cố vấn cho nhiều vấn đề phức tạp liên quan đến dự án và giao dịch.



Diễn giả

• PHIÊN LÀM VIỆC 1

LS. Lương Văn Lý

Cố vấn cao cấp Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers,
Trọng tài viên VIAC

Với tư cách tư vấn pháp luật, LS. Lương Văn Lý đã có nhiều đóng góp vào thành công và sự phát triển của nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước, trong đó có những tập đoàn lớn, trong các lĩnh vực như xây dựng (nhà máy điện); hạ tầng (các dự án BOT, BT xây dựng đường sá, trung tâm thể dục-thể thao, nhà máy điện); dự án y tế (thành lập bệnh viện tư nhân, xã hội hóa trạm y tế phường); giáo dục (thành lập trường mẫu giáo, trung tâm dạy ngoại ngữ); bán lẻ (xây dựng chuỗi trung tâm thương mại); giải quyết tranh chấp (giữa chủ đầu tư và nhà thầu; giữa các cổ đông; tranh chấp liên quan đến tiền sử dụng đất giữa DN nước ngoài và cơ quan quản lý nhà nước...).

LS. Lý được công nhận là ACI Arb và Trọng tài viên của VIAC, tham gia giải quyết nhiều vụ tranh chấp, đặc biệt với các tranh chấp có liên quan đến các bên nước ngoài.

CHUYÊN GIA HỘI NGHỊ



Diễn giả

• PHIÊN LÀM VIỆC 2

LS. Vũ Thị Quế

Luật sư Thành viên Sáng lập, Chủ tịch
Rajah & Tann LCT Lawyers

Luật sư Vũ Thị Quế là thành viên sáng lập, Chủ tịch Rajah & Tann LCT Lawyers, phụ trách các mảng tư vấn pháp lý về doanh nghiệp và các giao dịch M&A/ thu xếp tài trợ vốn xuyên biên giới, cùng với một số mảng tư vấn pháp lý phi tranh tụng khác của Rajah & Tann LCT Lawyers.

Với hơn 21 năm kinh nghiệm hành nghề luật, LS. Vũ Thị Quế được đánh giá cao về kiến thức chuyên môn sâu rộng và nền tảng pháp lý vững chắc. LS. Quế đã hỗ trợ tư vấn cho các khách hàng nước ngoài, các tập đoàn đa quốc gia về nhiều vấn đề pháp lý & tuân thủ. LS. Quế cũng tham gia tư vấn và đàm phán cho việc phát triển một số dự án bất động sản và hạ tầng lớn nhất tại Việt Nam. Kinh nghiệm của bà bao gồm các dự án phát triển các khu đô thị mới, các tòa nhà thương mại và nhà ở cao tầng, đường cao tốc, cùng nhiều dự án hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia.



Diễn giả

• PHIÊN LÀM VIỆC 2

PGS. TS. Võ Trí Hảo

Chuyên gia Viện Pháp luật Quốc tế và So sánh,
Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. HCM (UEL),
Trọng tài viên VIAC

PGS. TS. Võ Trí Hảo tốt nghiệp Cử nhân và Thạc sĩ Luật tại Trường Đại học Quốc gia Hà Nội. Ông từng tham gia khóa đào tạo về Chính trị học tại Đại học Massachusetts, Hoa Kỳ và năm 2011, ông nhận bằng Tiến sĩ Luật tại Đại học Tự do Berlin, Đức.

Bên cạnh các công bố nghiên cứu khoa học hàn lâm, PGS.TS. Võ Trí Hảo cũng đã đảm nhiệm các vị trí quản lý giáo dục tại các trường đại học như Trưởng Khoa Luật Đại học Kinh tế TP. HCM, Giám đốc Ban Đại học Tập đoàn giáo dục Nguyễn Hoàng (NHG), Hiệu trưởng Trường Đại học Gia Định. Ở vai trò trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), PGS.TS. Võ Trí Hảo cũng tham gia giải quyết nhiều tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, đầu tư của doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực như bất động sản, mua bán & sáp nhập...

Dẫn đề

QUỐC HỘI XV – KỲ HỌP THỨ 9 QUYẾT SÁCH QUAN TRỌNG VỀ ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT KINH DOANH

TS. PHAN ĐỨC HIẾU

Đại biểu Quốc hội Khóa XV,

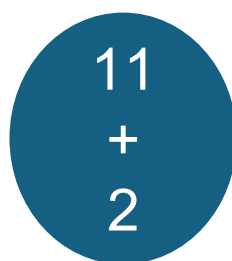
Ủy viên thường trực, Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội,

Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)



1

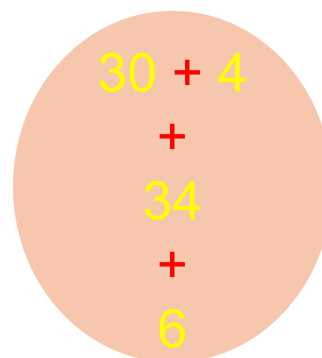
CÁC LUẬT VÀ QUYẾT SÁCH QUAN TRỌNG CỦA QUỐC HỘI NĂM 2024 VÀ 2025



Kỳ họp 7/2024



Kỳ họp 8/2024



Kỳ họp 9/2025

2

CÁC LUẬT VÀ QUYẾT SÁCH QUAN TRỌNG CỦA QUỐC HỘI - KỲ HỌP THỨ 9



1. Luật sửa 8 luật (đấu thầu, PPP, đầu tư,...)
2. Luật doanh nghiệp (sửa đổi)
3. Luật quản lý và đầu tư vốn Nhà nước tại doanh nghiệp
4. Luật khoa học công nghệ và ĐMST
5. Luật quảng cáo (sửa đổi)
6. Luật chất lượng sản phẩm, hàng hóa (sửa đổi)
7. Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi)
8. Nghị quyết thí điểm: VKS khởi kiện vụ án dân sự bảo vệ lợi ích công hoặc nhóm để bị tổn thương

1. Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp nước CHXHCN Việt nam
2. Nghị quyết 198: cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân
3. Nghị quyết 203: thí điểm cơ chế đặc thù phát triển nhà ở xã hội
4. Nghị quyết thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tp Hải phòng
5. Nghị quyết về trung tâm tài chính quốc tế Việt nam
6. Nghị quyết 206: cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



3

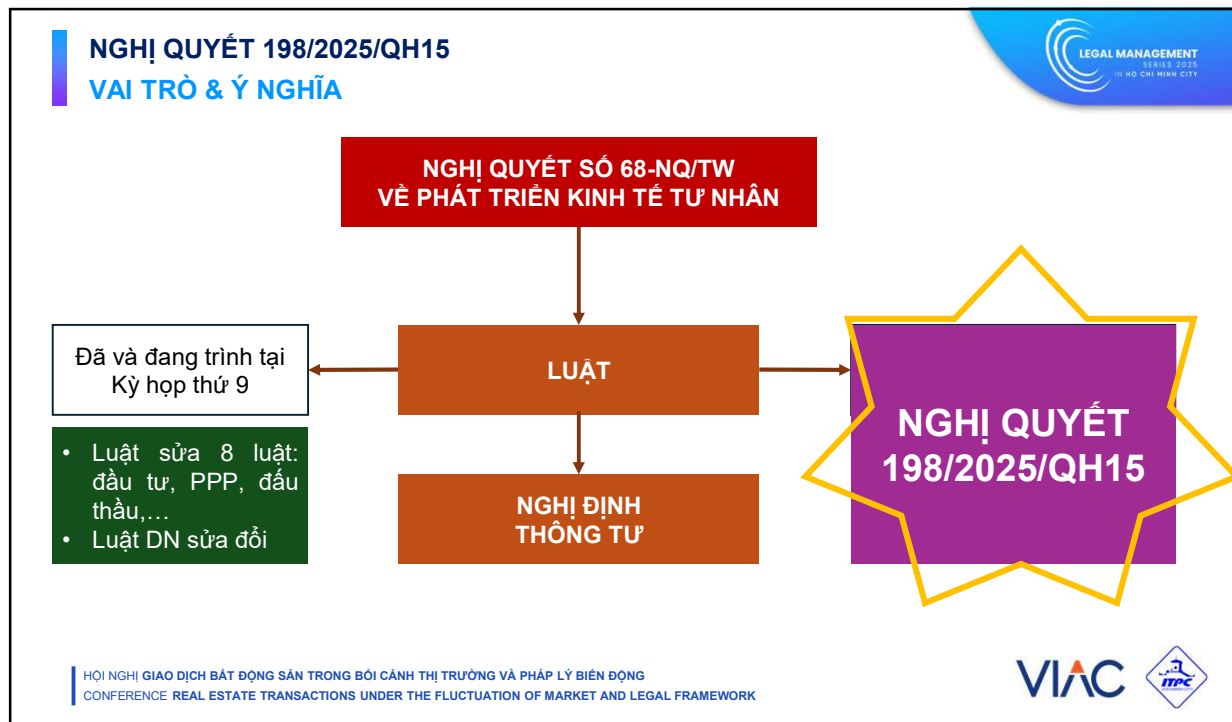
NGHỊ QUYẾT 198/2025/QH15 VAI TRÒ & Ý NGHĨA



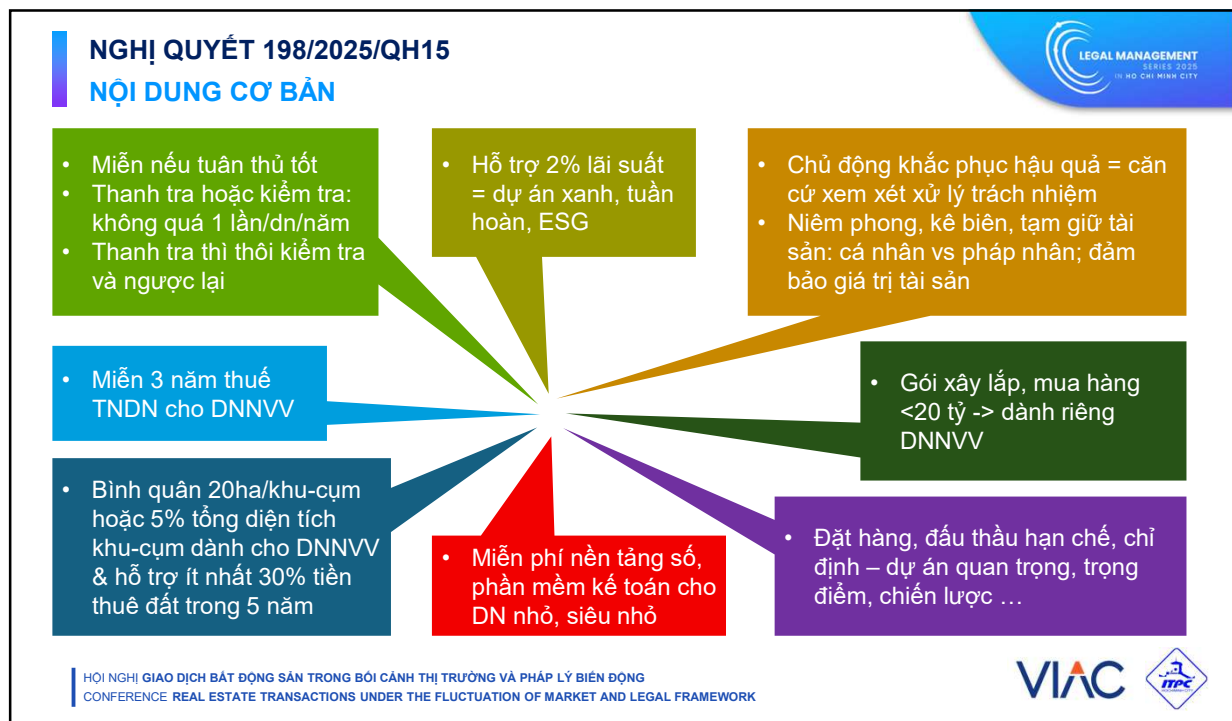
HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



4



5



6

LUẬT SỬA ĐỔI BỔ SUNG CÁC LUẬT: ĐẦU THẦU, ĐẦU TƯ, PPP....



Luật đầu tư – 2025:

➤ Chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh (Đ.32):

- (1) (b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị không phân biệt quy mô sử dụng đất hoặc quy mô dân số (dưới 300ha hoặc <50.000 người);
- (1)(đ) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung;
- (1)(e) Dự án đầu tư xây dựng mới: bến cảng, khu bến cảng thuộc cảng biển đặc biệt, cảng biển loại I;

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



7

LUẬT SỬA ĐỔI BỔ SUNG CÁC LUẬT: ĐẦU THẦU, ĐẦU TƯ, PPP....



Luật PPP – 2025:

- Đ3(8). Doanh nghiệp dự án PPP là doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập có mục đích để ký kết và thực hiện hợp đồng dự án PPP (bổ cụm từ 'duy nhất').
- Đ.4(1): 1. Dự án đầu tư theo phương thức PPP được thực hiện trong các ngành, lĩnh vực đầu tư công nhằm mục đích đầu tư, xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng, cung cấp dịch vụ công." (cũ = liệt kê 5 lĩnh vực)
- Đ.12 – thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư
 - QH => TTg (điện hạt nhân) => Bộ => HĐND => UBND: phân cấp mạnh mẽ
- Điều 99a. Xử lý vướng mắc giảm doanh thu của các dự án BOT giao thông được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



8

LUẬT TỔ CHỨC TÍN DỤNG



“Điều 198a. Quyền thu giữ tài sản bảo đảm

1. Bên bảo đảm, người đang giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm kèm theo giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ để xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc trong văn bản khác (sau đây gọi là hợp đồng bảo đảm) và quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp bên bảo đảm, người đang giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ để xử lý thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ được thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều này.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



9

LUẬT TỔ CHỨC TÍN DỤNG



Điều 198b. Kế biên tài sản của bên phải thi hành án đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản nợ xấu

Tài sản của bên phải thi hành án đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản nợ xấu tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ bị kê biên, xử lý theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng bảo đảm đã được ký kết và phát sinh hiệu lực sau thời điểm bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật;
2. Thi hành bản án, quyết định về cấp dưỡng, bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe;
3. Có sự đồng ý bằng văn bản của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



10

LUẬT TỔ CHỨC TÍN DỤNG



Điều 198c. Hoàn trả tài sản bảo đảm là vật chứng trong vụ án hình sự

1. Sau khi hoàn tất thủ tục xác định chứng cứ và xét thấy không ảnh hưởng đến việc xử lý vụ án và thi hành án hình sự, cơ quan tiến hành tố tụng hoàn trả vật chứng trong vụ án hình sự là tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo đề nghị của bên nhận bảo đảm là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ nếu hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho bên nhận bảo đảm có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



11

NGHỊ QUYẾT THÍ ĐIỂM CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC THÙ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI



Nội dung cơ bản

- a) Quỹ nhà ở quốc gia;
- b) Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng vốn đầu tư công;
- c) Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- d) Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- đ) Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội;
- e) Điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;
- g) Thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;
- h) Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



12

NGHỊ QUYẾT THÍ ĐIỂM CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC THÙ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI



Điều 9. Điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được sắp xếp lại thì căn cứ vào phạm vi đơn vị hành chính của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án trước thời điểm sắp xếp lại để xác định điều kiện về nhà ở đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình thì điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



13

NGHỊ QUYẾT THÍ ĐIỂM CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC THÙ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI



Điều 5. Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng vốn đầu tư công

1. Căn cứ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, việc giao chủ đầu tư được thực hiện như sau:

b) Trường hợp dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc chưa có văn bản pháp lý tương đương thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



14

NGHỊ QUYẾT THÍ ĐIỂM CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC THÙ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI



Điều 5. Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng vốn đầu tư công

4. Thủ tục giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu thay thế thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



15

TIN TỨC, HOẠT ĐỘNG

Chủ nhật, 17/08/2025 | 00:00

A⁻ A A⁺ | 🗨️

Dự kiến trình Kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV xem xét, thông qua 48 dự án luật, nghị quyết

Tại Kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV, Chính phủ dự kiến trình Quốc hội xem xét, thông qua 48 dự án luật, nghị quyết nhằm đồng bộ thể chế phát triển, tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, bảo đảm quốc phòng, an ninh và yêu cầu phát triển đất nước nhanh, bền vững.

Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã ký Văn bản số 974/TTg-PL ngày 13/8/2025 yêu cầu các cơ quan bảo đảm chất lượng các dự án luật, nghị quyết trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 10; đẩy nhanh tiến độ soạn thảo, ban hành văn bản quy định chi tiết các luật, nghị quyết của Quốc hội.



<https://dangcongsan.org.vn/bocongthuong/tin-tuc-hoat-dong/du-kien-trinh-ky-hop-thu-10-quoc-hoi-khoa-xv-xem-xet-thong-qua-48-du-an-luat-ngh-i-quyet.html>

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



16

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LUẬT ĐẤT ĐAI



Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (huyện) xã?

Thu hồi đất (Đ.79) – không thỏa thuận được 100%

Thuê trả tiền 1 lần Vs thuê trả tiền hằng năm

Định giá đất, bảng giá đất....

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



17

LUẬT QUẢN LÝ QUY HOẠCH (SỬA ĐỔI)



DỰ ÁN
LUẬT
QUY
HOẠCH
(SỬA ĐỔI)

PHẦN II: MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH SO VỚI LUẬT HIỆN NAY

- 1 HỆ THỐNG QUY HOẠCH
- 2 MỐI QUAN HỆ GIỮA CÁC LOẠI QUY HOẠCH
- 3 ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH
- 4 PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



18

LUẬT QUẢN LÝ QUY HOẠCH (SỬA ĐỔI)



1. HỆ THỐNG QUY HOẠCH



HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



19

LUẬT ĐẦU TƯ (SỬA ĐỔI)



HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



20



XIN CẢM ƠN

TS. PHAN ĐỨC HIẾU
 Đại biểu Quốc hội Khóa XV,
 Ủy viên thường trực, Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội,
 Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
 CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

VIAC 

LEGAL MANAGEMENT
SERIES 2025
100 HO CHI MINH CITY

Phiên thảo luận 1:

KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- **LS. Vũ Lê Bằng** - Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH Nishimura & Asahi Việt Nam tại TP. HCM, Trọng tài viên VIAC
- **LS. Lương Văn Lý** - Cố vấn cao cấp Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers, Trọng tài viên VIAC
- **LS. Nguyễn Trúc Hiền** - Luật sư Thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)



1

CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

1 GIỚI THIỆU DIỄN GIẢ VÀ CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

2 DẪN NHẬP

- Tổng quan về thị trường và pháp lý về Kinh doanh kinh doanh quyền sử dụng đất (QSDĐ) đã có hạ tầng kỹ thuật (HTKT) trong dự án bất động sản (BĐS) - **LS. Vũ Lê Bằng (Điều phối viên chương trình)**

3 TRÌNH BÀY VÀ THẢO LUẬN

- **Chủ đề 1:** Khoảng trống pháp lý còn tồn tại liên quan đến kinh doanh QSDĐ đã có HTKT trong dự án BĐS - **LS. Lương Văn Lý (Diễn giả)**
- **Chủ đề 2:** Phân biệt Chuyển nhượng QSDĐ có HTKT trong dự án BĐS và Chuyển nhượng Dự án BĐS; Các lưu ý liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có HTKT – **LS. Nguyễn Trúc Hiền (Diễn giả)**

4 TỔNG KẾT VÀ ĐỀ XUẤT

2

1. GIỚI THIỆU ĐIỀU PHỐI VIÊN/CÁC DIỄN GIẢ: ĐIỀU PHỐI VIÊN

VŨ LÊ BẰNG - LS. Vũ Lê Bằng - Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH Nishimura & Asahi Việt Nam tại TP. HCM, Trọng tài viên VIAC

- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong Doanh Nghiệp/M&A, bất động sản, xây dựng, thương mại & đầu tư quốc tế, và giải quyết tranh chấp quốc tế.
- Trọng tài viên VIAC.
- FCIArb và Hòa giải viên Quốc tế (CIArb, Anh Quốc).
- Được Chambers and Partners công nhận là luật sư hàng đầu trong Doanh nghiệp/M&A & Bất động sản.
- Được vinh danh Asian Legal Business (ALB): Top 50 Luật sư Tranh chấp hàng đầu Châu Á năm 2025.

Liên hệ: v.l.bang@nishimura.com



HỘI THẢO GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
SEMINAR REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

3

1. GIỚI THIỆU DIỄN GIẢ VÀ CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC



Diễn giả

LS. LƯƠNG VĂN LÝ

Cố vấn cao cấp Công ty Luật
TNHH Global Vietnam Lawyers,
Trọng tài viên VIAC

Chủ đề: Khoảng trống pháp lý còn tồn tại liên quan đến Kinh doanh QSDĐ đã có HTKT trong Dự án BĐS.

Chủ đề: Phân biệt Chuyển nhượng QSDĐ có HTKT trong Dự án BĐS và Chuyển nhượng dự án BĐS; các lưu ý liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có HTKT.



Diễn giả

LS. NGUYỄN TRÚC HIỀN

Luật sư Thành viên Công ty Luật
TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)



HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

4

GIỚI THIỆU DIỄN GIẢ LS. LƯƠNG VĂN LÝ

LUẬT SƯ LƯƠNG VĂN LÝ- Cố Vấn Cao Cấp, Công Ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers, Trọng Tài Viên VIAC

- Là Thành viên sáng lập của Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers.
- Có kinh nghiệm trong nhiều lĩnh vực, bao gồm: **Xây dựng** (nhà máy điện); **phát triển hạ tầng** (các dự án xây dựng đường theo hình thức BOT và BT, xây dựng trung tâm thể thao); **giáo dục** (thành lập trường mẫu giáo, trường ngoại ngữ); **thương mại bán lẻ** (thành lập chuỗi trung tâm mua sắm); **giải quyết tranh chấp**; **tài chính** (tái cấu trúc nợ); **quản lý khách sạn** (đàm phán hợp đồng liên quan đến quản lý)...
- Là thành viên của ACI Arb, là trọng tài viên VIAC từ 2019, tham gia giải quyết nhiều tranh chấp tại VIAC.

Liên hệ: ly.luong@gvlawyers.com.vn

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

5

GIỚI THIỆU DIỄN GIẢ LS. NGUYỄN TRÚC HIỀN

LUẬT SƯ NGUYỄN TRÚC HIỀN - Luật sư Thành viên, Giám đốc Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF – Hồng Đức)

- Hơn 30 năm kinh nghiệm trong M&A, tài trợ dự án, bất động sản, xây dựng, thuế
- Trưởng Lĩnh vực Bất động sản của VILAF
- Được Chambers and Partners công nhận là luật sư Band 1 trong lĩnh vực bất động sản.
- Được Asian Legal Business (ALB) vinh danh: Top 15 Nữ Luật sư Hàng đầu Châu Á năm 2024.

Liên hệ: hien@vilaf.com.vn

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

6

2. DẪN NHẬP – Tổng quan về thị trường

Đất nền dự án để chuyển nhượng

- **Tính đến Quý II/2025:**
 - **Tổng số sản phẩm** (bao gồm nhà thấp tầng (biệt thự/liền kề) và đất nền): Khoảng 15.000 sản phẩm, chiếm 40% tổng nguồn cung.
 - **Cấp phép mới:** 58 dự án với 16.627 căn/lô nền.
 - **Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh:** 157 dự án với 52.223 sản phẩm
- **Dự báo trong 2025:** Sản phẩm đất nền chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ (<5%) do quy định chặt chẽ hơn về khu vực đô thị được phép phân lô bán nền, tuy nhiên phân khúc sức bật tốt trên thị trường.

Đất trong Khu công nghiệp, v.v. để cho thuê, cho thuê lại

- **Tính đến Quý II/2025:**
 - **Quy mô quỹ đất đang hoạt động:** khoảng 38.200 - 41.000 ha.
 - **Các chỉ số:** Tỷ lệ lấp đầy bình quân 77% (toàn quốc), >90% (miền Nam). Giá thuê tăng 3~7%/năm.
 - **Hấp thụ ròng:** Khoảng 55 ~ 80 ha.
- **Dự báo năm 2025 ~ 2028:** Nguồn cung mới dự kiến đạt 7.000 ha ở khu vực miền Nam
- **Thông tin nhanh về thị trường:** Kinh Bắc (KCB) dẫn đầu nhiều thương vụ 2025 (83 ha Hưng Yên, 31 ha Bắc Ninh, 30 ha Hải Phòng); Becamex/VSIP tiếp tục là cụm chủ lực; Viglacera mở rộng danh mục KCN

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



7

2. DẪN NHẬP – Tổng quan về quy định pháp luật có liên quan

Hoạt động kinh doanh QSDĐ có HTKT trong dự án bất động sản **trước** khi Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (“**Luật KDBĐS 2023**”) có hiệu lực gặp phải vướng mắc pháp lý gì?



- Quy định về “**Phân lô bán nền**”:
Phân lô, bán nền là hoạt động kinh doanh bất động sản nhưng các điều kiện chuyển nhượng lại được điều chỉnh chủ yếu bởi pháp luật đất đai thay vì pháp luật KDBĐS; kinh doanh QSDĐ có HTKT trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được xác định là một trong những hình thức chuyển nhượng dự án đầu tư.
- Khái niệm “**Chủ đầu tư cấp 1**” và “**Chủ đầu tư cấp 2**” liên quan đến thuê, giao hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng thuộc dự án đầu tư phát triển đô thị để đầu tư xây dựng công trình.
Các khái niệm này đã được quy định đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mà chưa có quy định tương ứng về các chủ thể này trong các dự án bất động sản khác.
- Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có HTKT trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.
Hoạt động này đã có khung pháp lý khá đầy đủ nhưng còn tồn tại một số vướng mắc như: phương thức giao dịch và ký kết giữa chủ đầu tư, bên thuê QSDĐ và bên thứ ba thuê lại toàn bộ hoặc một phần QSDĐ.



8



2. DẪN NHẬP – Tổng quan về quy định pháp luật có liên quan (Tiếp)

Vi phạm chính liên quan đến QSDĐ có HTKT trong thực tế

Chuyển nhượng QSDĐ theo hình thức phân lô bán nền cho khách hàng khi chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, chưa lập dự án hoặc chưa có đầy đủ giấy tờ pháp lý theo quy định của pháp luật đất đai.

Dự án “ma”, tách thửa trái phép, gây nhiều rủi ro cho người mua.

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa hai doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn và có trường hợp bị coi là vi phạm pháp luật do không xin ý kiến của UBND cấp tỉnh.

Một số địa phương thiếu giám sát và xử lý chậm các sai phạm trong quá trình kinh doanh QSDĐ đã có HTKT dẫn đến dễ xảy ra vi phạm kéo dài, ảnh hưởng đến nhiều đối tượng.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK




9



2. DẪN NHẬP – Tổng quan về quy định pháp luật có liên quan (Tiếp)

Luật KDBĐS 2023 khắc phục và làm rõ một số vướng mắc pháp lý.

Khoản 1, Điều 28 Luật KDBĐS 2023

“1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây:

- a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;
- b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;
- c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.”

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK




10

2. DẪN NHẬP – Tổng quan về quy định pháp luật có liên quan (Tiếp)

Một số điểm mới nổi bật liên quan đến Kinh doanh QSDĐ có HTKT trong dự án BĐS

Điều kiện chung đối với chủ thể

Đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản tại Điều 9 Luật KDBDS 2023.
Trong đó, các điều kiện về năng lực tài chính (ví dụ: tỷ lệ dự nợ tín dụng, dự nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu, v.v.) được siết chặt.

Mở rộng chủ thể thực hiện kinh doanh QSDĐ có HTKT với các phạm vi kinh doanh khác nhau.

Cụ thể, Luật KDBDS 2023 cho phép thêm:

- (a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam; và
- (b) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài (FDI >50%).

Điều kiện đối với QSDĐ đưa vào kinh doanh

Điều kiện chung

- Phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Làm rõ điều kiện QSDĐ không thuộc trường hợp đang có tranh chấp hoặc có tranh chấp đã được giải quyết.

Đặc biệt đối với hoạt động phân lô bán nền:

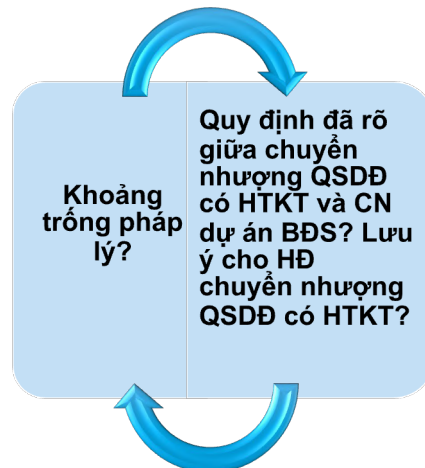
- Siết chặt, cụ thể chỉ được thực hiện trong phạm vi một số loại đô thị và một số khu vực do HĐND tỉnh quyết định.
- Yêu cầu Thông báo bằng văn bản cho CQNN về việc QSDĐ đủ điều kiện được chuyển nhượng và xác nhận từ phía CQNN.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



11

2. DẪN NHẬP – Tổng quan về quy định pháp luật có liên quan (Tiếp)



HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



12

3. TRÌNH BÀY VÀ THẢO LUẬN



Diễn giả

LS. LƯƠNG VĂN LÝ

Cố vấn cao cấp Công ty Luật
TNHH Global Vietnam Lawyers,
Trọng tài viên VIAC

CHỦ ĐỀ

Khoảng trống pháp lý còn tồn tại liên quan đến kinh doanh
QSDĐ đã có HTKT trong dự án BĐS.



HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

13

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS

**ĐIỂM KHÁC BIỆT GIỮA CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC**

VẤN ĐỀ	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BĐS	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BDS CHO TỔ CHỨC
1. BẢN CHẤT	Chủ đầu tư dự án BĐS (Bên A) chuyển giao một phần hoặc toàn bộ dự án và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích đối với dự án hoặc phần dự án đó cho bên nhận chuyển nhượng (Bên B) thông qua hợp đồng.	Chủ đầu tư dự án BĐS (Bên A) chuyển nhượng QSDĐ cho Bên B, không gắn với chuyển nhượng một phần dự án.
2. ĐIỀU KIỆN VỀ ĐẤT ĐAI	Phải có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai; không yêu cầu phải có GCNQSDĐ.	Phải có GCNQSDĐ.
3. CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN	Chặt chẽ, rõ ràng, không chồng lấn quyền, trách nhiệm giữa các Bên. Việc chuyển nhượng một phần dự án làm giảm quy mô dự án ban đầu của Bên A.	Chưa thật rõ ràng về việc Bên B có được kế thừa các chỉ tiêu quy hoạch, hồ sơ quy hoạch, thiết kế, GPXD đã thẩm định, phê duyệt,... hay không.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



14

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS



ĐIỂM KHÁC BIỆT GIỮA CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC

VẤN ĐỀ	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BĐS	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS CHO TỔ CHỨC
4. TÍNH KHẢ THI KHI THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC TRÊN THỰC TẾ	Thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án: thực hiện rất phức tạp, phải được cơ quan nhà nước cho phép chuyển nhượng và thời gian lấy ý kiến, thẩm định thường kéo dài (thường 6 - 9 tháng).	Thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ: thực hiện nhanh gọn, do không phải lấy ý kiến, thẩm định của CQNN.
	Thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai: thực hiện rõ ràng. ¹	Thực hiện thủ tục để có tư cách nhà đầu tư/ chủ đầu tư: thực hiện phức tạp như phân tích tại Mục I.1 nêu trên.
	Thực hiện khó khăn trong trường hợp dự án quy mô lớn (khu đô thị trên 300 ha thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của TgCP), ² chuyển nhượng một phần dự án với mọi quy mô đều phải trình hồ sơ lên TgCP). ³	Thực hiện hiệu quả trong trường hợp dự án lớn (khu đô thị trên 300 ha thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của TgCP), áp dụng hình thức nhận chuyển nhượng QSDĐ và xin UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mới, không phải làm thủ tục chuyển nhượng một phần dự án (thẩm quyền của TgCP).

¹ Điểm XII Mục C Phần V Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 (VB hết hiệu lực: 01/03/2027)

² Điều 31.1(g) của Luật Đầu tư 2020 (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 3 Luật sửa đổi Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự 2022)

³ Điều 41.2(a) của Luật KDBDS 2023

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



15

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS



MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC

- Vấn đề 1** – Quyền chuyển nhượng lại cho bên nhận chuyển nhượng khác
- Vấn đề 2** – Khi nào bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trở thành chủ đầu tư dự án bất động sản
- Vấn đề 3** – Kế thừa hồ sơ dự án của bên nhận chuyển nhượng QSDĐ

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



16

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

1. Quyền chuyển nhượng lại cho bên nhận chuyển nhượng khác

- Điểm b khoản 1 Điều 28 Luật KDBDS quy định:
*"1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây:
 a);
 b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;"*
- Ngoài ra, khoản 3 và khoản 4 Điều 38 Luật KDBDS cũng quy định:
*"3. Đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về: đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.
 4. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại bảo đảm các yêu cầu sau đây:
 a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;"*
- Điều 36 Luật KDBDS quy định:
"Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này".
- Điều 32 Luật KDBDS tại khoản 1 quy định bên chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT *"Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản."*

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



17

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

I. Phương thức lựa chọn nhà đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT (tt)

- Từ các quy định nêu trên, có thể hiểu rằng bên nhận chuyển nhượng đầu tiên chỉ có quyền chuyển nhượng lại QSDĐ đã có HTKT cho một bên thứ ba khi bản thân là chủ đầu tư dự án bất động sản trên phần đất nhận chuyển nhượng.
- Nhưng, để trở thành chủ đầu tư của dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT còn phải đáp ứng yêu cầu gì nữa không hoặc phải thực hiện thủ tục gì?

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

18

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS



MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

2. Khi nào bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trở thành chủ đầu tư dự án bất động sản

A. Tổ chức nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT để kinh doanh

- Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT được quy định tại Chương IV - Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, của Luật Kinh doanh bất động sản 2013 (Luật KDBĐS);
- Tại chương IV, Luật KDBĐS quy định Bên Chuyển nhượng là chủ đầu tư thực hiện việc kinh doanh thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có HTKT cho Bên nhận chuyển nhượng là cá nhân⁴ hay tổ chức⁵.
- Tổ chức nhận chuyển nhượng là nhằm mục đích “đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng”⁶
- Trong Điều 1 – Giải thích từ ngữ- Luật KDBĐS định nghĩa: “Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.”
- Tổ chức nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trong tuyệt đại đa số trường hợp là để kinh doanh bất động sản theo định nghĩa của Luật KDBĐS.

⁴ Điểm (a) khoản 1 Điều 28 Luật KDBĐS

⁵ Điểm (b) khoản 1 Điều 28 Luật KDBĐS

⁶ Như trên



19

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS



MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

2. Khi nào bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trở thành chủ đầu tư dự án bất động sản (tt)

B. Tổ chức nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT phải là chủ đầu tư để có quyền kinh doanh bất động sản

Luật Nhà ở 2023 và Luật KDBĐS 2023 chỉ có quy định về việc chủ đầu tư mới có quyền được phép huy động vốn, bán, cho thuê, cho thuê mua sản phẩm BĐS.



20

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

2. Khi nào bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trở thành chủ đầu tư dự án bất động sản (tt)

C. Tư cách nhà đầu tư/chủ đầu tư theo pháp luật hiện hành

Về mặt pháp lý, nhà đầu tư dự án BĐS có thể được chọn thông qua 2 phương thức cơ bản là:⁷

- **Phương thức 1:** Lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 29 của Luật Đầu Tư 2020, hoặc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo Điều 36 Luật Nhà ở 2023. Nhưng nếu bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT không phải để xây dựng nhà ở thì sao?
- **Phương thức 2:** Tư cách nhà đầu tư/chủ đầu tư cũng có thể được xác lập trong trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng dự án BĐS. Khi nhận chuyển nhượng dự án BĐS, bên nhận chuyển nhượng sẽ được “kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng”.⁸ Nhưng, trong trường hợp này, không phải là chuyển nhượng dự án bất động sản mà chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT.

⁷ Hồ Ngọc Hiền, Phạm Thanh Tuấn, “Vướng mắc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo Luật KDBĐS 2023”, đăng trên Tạp chí Khoa học Trường Đại học Mở Hà Nội ngày 30/07/2024

<https://jshou.edu.vn/houjs/article/view/428/341>

⁸ Điều 39.3 của Luật KDBĐS 2023



21

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

2. Khi nào bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trở thành chủ đầu tư dự án bất động sản (tt)

D. Hai trường hợp cần lưu ý để làm rõ:

- Bên nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT không phải với mục đích xây nhà ở nên không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở; và
- Nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT không đồng nghĩa về pháp lý với nhận chuyển nhượng dự án BĐS.



22

2. KHOẢNG TRỐNG PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BĐS

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ ĐÃ CÓ HTKT CHO TỔ CHỨC (tt)

3. KẾ THỪA HỒ SƠ DỰ ÁN CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ

- Khoản 1 Điều 37 Luật KDBĐS quy định Bên chuyển nhượng phải “Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất để bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan”.

Nhưng, cần có quy định cụ thể hơn về các thủ tục cần thực hiện và trách nhiệm thực hiện các thủ tục này (tương tự như trách nhiệm thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và đăng ký đất đai quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật KDBĐS).

3.2 TRÌNH BÀY VÀ THẢO LUẬN



Diễn giả

LS. NGUYỄN TRÚC HIỀN

Luật sư Thành viên Công ty Luật
TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hóng Đức)

CHỦ ĐỀ

Phân biệt Chuyển nhượng QSDĐ có HTKT trong Dự án BĐS và chuyển nhượng Dự án BĐS; các lưu ý liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có HTKT.



(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
ĐỐI TƯỢNG CHUYỂN NHƯỢNG	Chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng	Dự án hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh bao gồm: (1) các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư; (2) quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với các bên có liên quan (nếu có).

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



25

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI DỰ ÁN CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Yêu cầu chung của dự án BĐS: Dự án BĐS phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch được phê duyệt; trình tự, thủ tục tuân thủ luật; tuân thủ GPXD; đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án được chấp thuận; dự án nhà ở phải đáp ứng yêu cầu của pháp luật nhà ở (2) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; tiến độ dự án được chấp thuận (3) Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng (4) Việc chuyển nhượng phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được chấp thuận;	(1) Dự án đã được chấp thuận bởi CQNN có thẩm quyền (quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, v.v.); dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt; (2) Không thể chấp dự án; (3) Còn thời hạn thực hiện dự án; (4) Đối với chuyển nhượng một phần dự án, các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản. (5) Đối với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình HTKT tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và nội dung của dự án đã được phê duyệt; (6) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



26

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI QSDĐ CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất; (2) QSDĐ không bị tranh chấp, hoặc có tranh chấp nhưng đã giải quyết; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị cấm/tạm đình chỉ/ đình chỉ giao dịch; (3) Đã được công khai thông tin về QSDĐ đã có HTKT trong dự án BDS đưa vào kinh doanh.	(1) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư; (2) Quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, hoặc có tranh chấp nhưng đã giải quyết; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị cấm/tạm đình chỉ/ đình chỉ giao dịch; (3) Đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; và (4) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (không bắt buộc phải có giấy chứng nhận)

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Phải là chủ đầu tư dự án BDS, đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh BDS; (2) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với đất đã có HTKT đưa vào kinh doanh (3) Đã thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính (nếu có) liên quan đến đất đã có HTKT đưa vào kinh doanh; (4) DNNN phải tuân thủ quy định của PL về quản lý, sử dụng vốn nhà nước	(1) Chủ đầu tư dự án BDS; (2) Đã đáp ứng các điều kiện quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Điều kiện nhân chuyển nhượng: Phải thuộc các trường hợp được nhận QSDĐ theo quy định của Luật Đất đai. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ("TCKT có VDTNN") không thuộc trường hợp được nhận QSDĐ ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.	(1) Đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh BĐS (là doanh nghiệp hoặc HTX, LHHTX có ngành, nghề kinh doanh BĐS; không trong thời gian bị cấm, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động kinh doanh BĐS; bảo đảm tỷ lệ dự nợ tín dụng, dự nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư (sử dụng dưới 20 ha), hoặc không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư (sử dụng từ 20 ha trở lên); phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư) (2) Nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng điều kiện về tiếp cận thị trường, quốc phòng, an ninh, các quy định liên quan đến điều kiện nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai (đất tại đảo, xã, phường, thị trấn biên giới, xã, phường, thị trấn ven biển);

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



29

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua Hợp đồng theo mẫu tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. (2) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục để nghị cấp giấy chứng nhận; → Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSDĐ	(1) Dự án được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án theo quy định của Luật Đầu tư → Sau khi ký hợp đồng hoặc hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư / chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư 2020 (2) Dự án được chấp thuận theo quy định của Luật KDBĐS sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án theo quy định của Luật KDBĐS → Phải nhận được quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh → Sau đó, ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Phụ lục IX hoặc Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



30

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất; (2) Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; (3) Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai và giao GCNQSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng (trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện thực hiện); (4) Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, QSDĐ để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án; (5) Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được CQNN có thẩm quyền chấp thuận; (6) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống HTKT trong quá trình đầu tư xây dựng của mình	(1) Chuyển giao quyền, nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng; (2) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; (3) Thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng; (4) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng; (5) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận, giấy phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt; (6) Theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



31

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG	(1) Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; (2) Đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng theo quy định của PL; (3) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt; (4) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình HTKT bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt; (5) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án; (6) Chuyển giao các công trình HTKT, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình HTKT, hạ tầng xã hội trong thời gian chưa chuyển giao;	(1) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao; (2) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật; (3) Có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



32

(1) PHÂN BIỆT CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT VÀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT	CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN
KẾT QUẢ GIAO DỊCH	(1) Bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (2) Bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục về đầu tư, xây dựng để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng	(1) Bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án/phần dự án đã nhận chuyển nhượng → Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư / chủ trương đầu tư điều chỉnh (theo Luật Đầu tư) hoặc quyết định cho phép chuyển nhượng (theo Luật KDBDS) CĐT nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật. (2) Khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



33

(2) HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ CÓ HTKT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN: CÁC ĐIỀU KHOẢN QUAN TRỌNG VÀ THỰC TIỄN CẦN LƯU Ý

❑ Tuân thủ đúng nội dung hợp đồng mẫu theo quy định tại Nghị định 96/2024/NĐ-CP:

Phải **tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung** có trong mẫu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trong dự án bất động sản tại các Phụ lục VII của Nghị định 96/2024/NĐ-CP.

Chỉ được bổ sung khi trong hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được bổ sung nội dung. Lưu ý: việc bổ sung nội dung hợp đồng không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu.

(Theo Điều 12.3(c) của Luật KDBDS 2023)

❑ Các điều khoản cần lưu ý

- Tính đúng đủ thuế GTGT, thỏa thuận các loại chi phí nằm trong và ngoài giá chuyển nhượng
- Quyền và nghĩa vụ liên quan đến quy hoạch, hạn chế điều chỉnh quy hoạch
- Quyền và nghĩa vụ đầu tư HTKT, đầu nối hạ tầng
- Điều phối quan hệ với các chủ đầu tư thứ cấp khác trong dự án
- Biện pháp khắc phục do vi phạm hợp đồng
- Các cam kết theo quá trình thẩm định pháp lý đối với dự án, QSDĐ
- Hệ quả chấm dứt hợp đồng
- Thỏa thuận khác về bất khả kháng
- Lựa chọn Cơ quan giải quyết tranh chấp

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



34

4. TỔNG KẾT VÀ ĐỀ XUẤT

- **Điểm mới trong quy định pháp luật về Kinh doanh QSDĐ có HTKT trong Dự án BĐS:** Mở rộng chủ thể, Quy định rõ hơn điều kiện và quy định khu vực, địa bàn được phép thực hiện kinh doanh
- **Khoảng trống tồn tại:** Kinh doanh QSDĐ có HTKT trong Dự án BĐS; Không rõ ràng về tư cách CĐT của bên nhận chuyển nhượng; Không rõ ràng về việc kế thừa hồ sơ dự án của bên nhận chuyển nhượng QSDĐ; và Không phân biệt rõ ràng giữa chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT cho tổ chức với chuyển nhượng dự án
- **Phân biệt chuyển nhượng QSDĐ có HTKT và Dự án BĐS:** Giấy chứng nhận QSDĐ và Kế thừa tiếp tục thực hiện Dự án.
- **Lưu ý trong HĐ:** Tuân thủ HĐ mẫu; Thông tin liên quan đến thửa đất, bao gồm HTKT và các văn bản pháp lý phê duyệt dự án.
- **Kiến nghị:** Văn bản hướng dẫn và sửa đổi, bổ sung luật, thí điểm.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



35

XIN CẢM ƠN

Nội dung trao đổi tại

Phiên làm việc 1

Hội nghị "Giao dịch bất động sản trong bối cảnh thị trường và pháp lý biến động"

LS. Vũ Lê Bằng - Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH Nishimura & Asahi Việt Nam tại TP. HCM, Trọng tài viên VIAC

LS. Lương Văn Lý - Cố vấn cao cấp Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers, Trọng tài viên VIAC

LS. Nguyễn Trúc Hiền - Luật sư Thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



36



TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM

Nội dung này là sản phẩm của tác giả và không phản ánh quan điểm hay lập trường của VIAC, Nishimura & Asahi, VILAF và GV Lawyers.

Ngoài ra, nội dung này không nhằm mục đích tạo mối quan hệ giữa luật sư và khách hàng, không phải là tư vấn pháp lý và không thay thế cho hoạt động tư vấn pháp lý. Các tình huống pháp lý thực tế và cá biệt cần được xem xét với sự tư vấn của cố vấn chuyên môn trước khi thực hiện bất kỳ hành động nào liên quan đến chủ đề được đề cập tại đây.

VIAC 

LEGAL MANAGEMENT
SERIES 2025
THỊ SỞ CHỢ HỒNG CITY

GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

VẤN ĐỀ TÀI CHÍNH VÀ BẢO LÃNH ĐỐI VỚI
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH
TRONG TƯƠNG LAI

Ths. Ls. VŨ THỊ QUẾ

Chủ tịch HĐQT, Luật sư thành viên sáng lập

Rajah & Tann LCT Lawyers



1

CHUYÊN GIA: VŨ THỊ QUẾ

- Ls. Vũ Thị Quế là Luật sư thành viên sáng lập đồng thời là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Rajah & Tann LCT Lawyers, một thành viên của Rajah & Tann Asia.
- Ls. Quế hiện đang phụ trách các mảng tư vấn pháp lý về doanh nghiệp và các giao dịch xuyên biên giới, cùng với một số mảng tư vấn pháp lý phi tranh tụng khác của Rajah & Tann LCT Lawyers.
- Với hơn 21 năm kinh nghiệm hành nghề luật, Ls. Quế đã nhận được tín nhiệm và sự đánh giá cao từ các khách hàng và đồng nghiệp. Ls. Quế được **Chambers Global** xếp hạng là "**Luật Sư Hàng Đầu**" trong lĩnh vực pháp lý doanh nghiệp/mua bán & sáp nhập xuyên suốt trong các năm từ 2019 đến năm 2024. Đồng thời, Ls. Quế liên tục từ năm 2014 đến năm 2024 được **Legal 500 Asia-Pacific** đánh giá là "**Luật Sư Được Đề Cử**" trong nhiều lĩnh vực, bao gồm doanh nghiệp và mua bán & sáp nhập, luật lao động, và TMT (công nghệ, truyền thông và viễn thông). Ngoài ra, Ls. Quế còn được **Asian Legal Business** bình chọn là một trong **TOP 50 Luật sư TMT Xuất Sắc Nhất Châu Á** năm 2022 và **TOP 100 Luật Sư Xuất Sắc Nhất Việt Nam** liên tục trong các năm 2020 – 2025. Gần đây, Ls. Quế đã vinh dự được vinh danh cho giải thưởng "**Luật Sư Việt Nam được Khách Hàng Trân Trọng Đề Cử**" trong lễ trao giải năm 2024 của **Asia Law** được tổ chức tại Kular Lumpur.



Luật sư Đồng sáng lập/Chủ Tịch
Hội đồng thành viên

Rajah & Tann LCT Lawyers
T +84 28 3821 2382/ 2673
E que.vu@rajahtannlct.com

Trình độ

Cử nhân Luật, Đại học Thanh Hoa
(Trung Quốc)

Thạc sĩ, Quản trị kinh doanh, Đại
học Andrews & Griggs (Hoa Kỳ)

Ngôn ngữ: Tiếng Việt, Tiếng Anh,
Tiếng Trung, tiếng Nhật

Lĩnh vực chuyên môn

Doanh nghiệp và Tuân thủ pháp
luật

Mua bán & Sáp nhập

Lao động & Quyền lợi

Phát triển dự án & Cơ sở hạ tầng

& Năng lượng

Bất động sản & Xây dựng

Viễn thông, Truyền thông, Công
nghệ

2

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

LEGAL MANAGEMENT
SERIES 2025
TH. HỒ CHÍ MINH CITY

MỤC LỤC

- 1 TỔNG QUAN CÁC KÊNH HUY ĐỘNG VỐN CHO DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
- 2 KÊNH HUY ĐỘNG VỐN TỪ NGƯỜI MUA
- 3 LƯU Ý VỀ NHẬN ĐẶT CỌC TỪ NGƯỜI MUA
- 4 LƯU Ý TRONG NHẬN THANH TOÁN MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
- 5 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ BẢO LÃNH
- 6 LƯU Ý VỀ BẢO LÃNH
- 7 LƯU Ý KHI ĐÀM PHÁN THỎA THUẬN BẢO LÃNH GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGÂN HÀNG
- 8 LƯU Ý KHI ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGÂN HÀNG

VIAC

3

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

LEGAL MANAGEMENT
SERIES 2025
TH. HỒ CHÍ MINH CITY

1. TỔNG QUAN CÁC KÊNH HUY ĐỘNG VỐN CHO DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Các kênh huy động vốn cho dự án bất động sản hình thành trong tương lai (“BĐS HTTTL”)

- Góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân
- Phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ
- Vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam
- Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam
- Cấp vốn từ nguồn vốn của Nhà nước
- **Huy động vốn từ người mua**
- Huy động vốn từ các nguồn vốn hợp pháp khác



HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK

4

2. KÊNH HUY ĐỘNG VỐN TỪ NGƯỜI MUA

Hình thức huy động vốn

- Nhận đặt cọc; và
- Nhận thanh toán sớm từ người mua
- Ký hợp đồng vay với người mua

Thời điểm huy động vốn

- Thực hiện ở giai đoạn bán hàng.
- Các kênh huy động vốn khác: Chủ yếu ở giai đoạn phát triển dự án ban đầu

Ưu điểm

- Không bị hạn chế ở tổng vốn đầu tư so với một số kênh huy động khác.

Lưu ý: Thanh toán sớm đề cập đến việc thanh toán từ khi ký hợp đồng mua bán cho đến trước thời điểm bàn giao BĐS HTTTL.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



5

3. CÁC LƯU Ý VỀ NHẬN ĐẶT CỌC TỪ NGƯỜI MUA

Người mua BĐS HTTTL cần lưu ý:

- Thời điểm: khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của LKDBDS.
- Số tiền: Không quá 5% giá bán, cho thuê mua.
- Hạn chế xác lập: Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc.
- Tài liệu: Hợp đồng đặt cọc.
- Nội dung: Ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



6

4. LƯU Ý TRONG NHẬN THANH TOÁN MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Các lưu ý khi nhận thanh toán mua nhà ở HTTTL

- Thời điểm: Sau khi ký hợp đồng mua bán.
- Phương thức: Thanh toán thông qua tài khoản ngân hàng.
- Tiến độ thanh toán:
 - Thanh toán lần đầu
 - Thanh toán những lần tiếp theo
 - Thanh toán lần cuối

Thanh toán lần đầu trước khi bàn giao nhà ở/công trình xây dựng

Tối đa 30% giá trị hợp đồng (bao gồm tiền đặt cọc)

Thanh toán lần tiếp theo khi chưa bàn giao nhà ở/công trình xây dựng

Không quá 70% giá trị hợp đồng (trừ DN có vốn đầu tư nước ngoài thì => không quá 50%)

Thanh toán lần tiếp theo sau khi bàn giao nhà ở/công trình xây dựng

Tối đa 95% giá trị hợp đồng

Thanh toán lần tiếp theo sau khi cấp sổ hồng

5% còn lại

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



7

5. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ BẢO LÃNH

Một số quy định về bảo lãnh theo LKDBĐS 2023

Yêu cầu

- CĐT vẫn phải có ngân hàng bảo lãnh.
Tuy nhiên, bên mua được lựa chọn.
- Nếu từ chối phải có văn bản xác nhận.

Bên phát hành ("NHBL")

- Ngân hàng thương mại trong nước.
- *Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.*

Tài liệu bảo lãnh

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh.
- *Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh.*
- Đề nghị phát hành thư bảo lãnh.
- Thư bảo lãnh.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



8



6. LƯU Ý KHÁC VỀ BẢO LÃNH

Lưu ý thêm về các nội dung liên quan đến bảo lãnh:



- Số tiền bảo lãnh cho từng bên mua tối đa bằng tổng số tiền CĐT được phép nhận ứng trước của bên mua theo quy định và các khoản tiền khác (nếu có) theo HĐMB NOTTL.
- CĐT cung cấp Thư bảo lãnh cho bên mua, trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký HĐMB NOTTL hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong HĐMB NOTTL.
- CĐT chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua theo HĐMB NOTTL sau khi đã cung cấp và bên mua đã nhận được Thư bảo lãnh của NHBL.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK




9



7. LƯU Ý KHI ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGÂN HÀNG

Nội dung

Yêu cầu bám sát các nội dung cơ bản theo Thông tư 61/2024/TT-NHNN (có hiệu lực gần đây)

Đối tượng bảo lãnh

Nghĩa vụ tài chính trong hoàn tiền cho người mua của CĐT khi không bàn giao nhà ở theo cam kết

Bộ tài liệu

Cần đàm phán thỏa thuận bảo lãnh trong tổng thể các tài liệu kèm theo của bộ tài liệu bảo lãnh, gồm thỏa thuận bảo lãnh, văn bản cam kết, thư đề nghị về thư bảo lãnh.

Giá trị bảo lãnh

Tối đa bằng tổng số tiền CĐT được phép nhận của bên mua theo quy định và các khoản tiền khác (nếu có) theo HĐMB

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK




10

7. LƯU Ý KHI ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGÂN HÀNG

Về phí bảo lãnh: CĐT có thể đàm phán để đạt được:

- Mức phí giảm dần theo tiến độ bán hàng hoặc tỷ lệ khách hàng đồng ý miễn bảo lãnh; và
- Mức phí ưu đãi nếu chủ đầu tư sử dụng nhiều dịch vụ tài chính tại ngân hàng đó.

Vai trò của CĐT: Cần đàm phán để CĐT tăng cơ hội được cập nhật thông tin và tham gia quá trình xử lý của ngân hàng (cung cấp tài liệu, trao đổi hướng xử lý) khi có yêu cầu thực hiện bảo lãnh từ bên mua khi phát sinh sự kiện bảo lãnh.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



11

7. LƯU Ý KHI ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGÂN HÀNG (TT)

- **Thời hạn hiệu lực của bảo lãnh:** Nên phù hợp với tiến độ bàn giao dự kiến, có thể cộng thêm thời gian dự phòng.
- **Biện pháp bảo đảm:** Cần thỏa thuận rõ ràng về các biện pháp áp dụng như nghĩa vụ ký quỹ (10-30% giá trị bảo lãnh) hay thế chấp tài sản.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



12

8. LƯU Ý KHI ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGÂN HÀNG

Rà soát và quy định chặt chẽ các điều khoản cần thiết của một hợp đồng thế chấp, như: tài sản thế chấp, phạm vi thế chấp, nghĩa vụ được đảm bảo, điều kiện và quy trình xử lý tài sản thế chấp, các quyền khai thác, sử dụng tài sản của CĐT, các quyền chuyển nhượng dự án, phần vốn góp, các nghĩa vụ phát sinh thêm của CĐT, thủ tục giải chấp, thời gian và điều kiện để xóa đăng ký GDBĐ

CĐT được quyền thay rút bớt tài sản thế chấp theo tiến độ thanh toán và nghĩa vụ bảo lãnh, hoặc được thay đổi lại tài sản thế chấp khi cần thiết.

CĐT được quyền sử dụng cùng tài sản thế chấp cho nhiều nghĩa vụ.

Kiểm tra chéo các điều khoản trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, điều khoản giải ngân, và thư bảo lãnh.

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



13



XIN CẢM ƠN

Luật sư **VŨ THỊ QUẾ**

Chủ tịch HĐTV, Luật sư thành viên sáng lập

Rajah & Tann LCT Lawyers



Email:

que.vu@rajahtannlct.com

WhatsApp

HỘI NGHỊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG
CONFERENCE REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE FLUCTUATION OF MARKET AND LEGAL FRAMEWORK



14



LEGAL MANAGEMENT

SERIES 2025
IN HO CHI MINH CITY

CHUỖI SỰ KIỆN QUẢN TRỊ PHÁP LÝ DOANH NGHIỆP TP. HỒ CHÍ MINH 2025
ĐỊNH HÌNH HƯỚNG ĐI MỚI TRONG QUẢN TRỊ RỦI RO PHÁP LÝ DOANH NGHIỆP

LĨNH VỰC ...
BẤT ĐỘNG SẢN