ĐIỂM MỚI TRONG CÁC LUẬT MỚI LIÊN QUAN TỚI BẤT ĐỘNG SẢN

LTS: Từ ngày 1-8-2024, ba văn bản quan trọng nhất trong hệ thống pháp luật liên quan đến bất động sản gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực. Kết hợp với một số quy định có liên quan tại Luật các tổ chức tín dụng 2024, ba luật này sẽ tác động mạnh tới thị trường bất động sản Việt Nam.

BÀI 6

Mở rộng phạm vi kinh doanh của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Quy định của luật mới sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến cấu trúc đầu tư, cách thức để nhà đầu tư có được đất và khía cạnh tài chính của dự án bất động sản. Nắm vững quy định mới và dõi theo cách thức các quy định này áp dụng trên thực tế sẽ giúp doanh nghiệp bất động sản chuẩn bị tốt hơn trong việc lên kế hoạch, quản lý và thực hiện dự án.

■ NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Một số doanh nghiệp "lai" sẽ được kinh doanh bất động sản như doanh nghiệp "thuần Việt"

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 đã có điều chỉnh quan trọng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

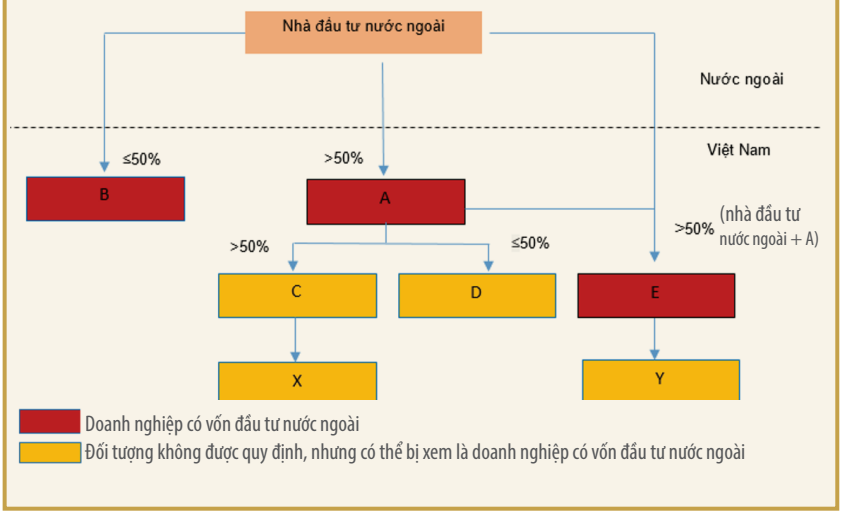
Theo quy định trước đây, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chỉ sử dụng một thuật ngữ "doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài" nhưng không có định nghĩa cụ thể, không có sự phân biệt nào về tỷ lệ vốn sở hữu nhiều hay ít của nhà đầu tư nước ngoài và không có điều khoản dẫn chiếu với pháp luật đầu tư. Về lĩnh vực đất đai, Luật Đất đai 2013 định nghĩa: "Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư"[1]. Với mô tả này, tất cả các đối tượng, từ doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài cho đến các doanh nghiệp là kết quả hợp tác theo nhiều hình thức giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước (liên doanh, mua cổ phần, sáp nhập...), dù chỉ có 1% vốn đầu tư nước ngoài cũng sẽ đều được coi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài *(xem A, B và E tại bảng A)*.

Theo quy định mới, Luật Đất đai 2024 phân biệt đối tượng này thành "tổ chức kinh tế" và "tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài", trong khi Luật Kinh doanh bất động sản 2023 sử dụng chung một thuật ngữ là "tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài". Mặc dù tên gọi khác nhau nhưng phạm vi thực hiện quyền của các chủ thể này đã được điều chỉnh thống nhất theo hướng dẫn chiếu sang quy định của Luật Đầu tư 2020:

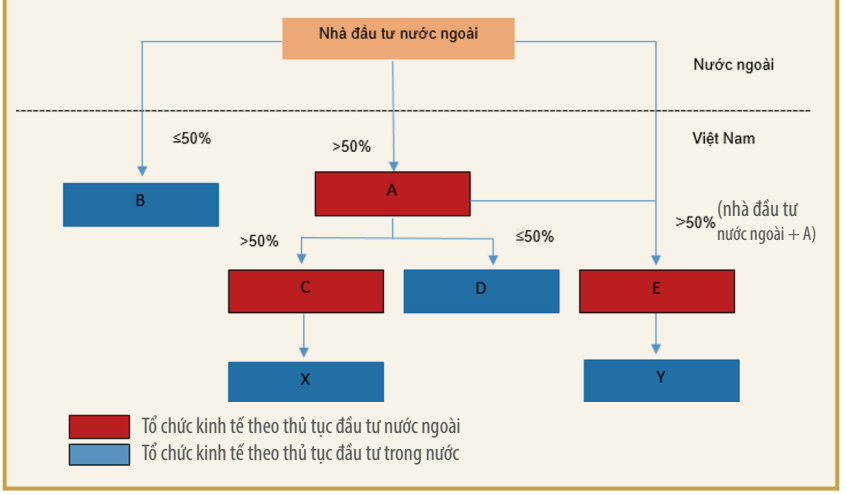
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài (gọi tắt là "tổ chức kinh tế theo thủ tục đầu tư nước ngoài"): được hưởng quyền, thực hiện nghĩa vụ đối với đất đai cũng như được kinh doanh bất động sản với phạm vi hạn chế *(xem A, C và E tại bảng B)*.

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài còn lại (gọi tắt là "tổ chức kinh tế theo thủ tục đầu tư trong nước"): được hưởng quyền, thực hiện nghĩa vụ đối với đất đai cũng như được kinh doanh bất động sản với phạm vi rộng rãi như tổ chức, cá nhân trong nước *(xem B, D, X và Y tại bảng B)*.

BẢNG A: LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 VÀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014



BẢNG B: LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023



VỚI QUY ĐỊNH MỚI, MỘT SỐ TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SẼ ĐƯỢC ÁP DỤNG ĐIỀU KIỆN CŨNG NHƯ ĐƯỢC THỰC HIỆN THỦ TỤC QUY ĐỊNH CHO NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NƯỚC - VỐN ĐÃ CỞI MỞ HƠN RẤT NHIỀU SO VỚI DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI.

Việc dẫn chiếu sang Luật Đầu tư 2020 khiến quy định của luật này và Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024 trở nên thống nhất hơn.

Cụ thể, có thể hình dung sự thay đổi trong việc phân nhóm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo *bảng A* và *bảng B*.

Với quy định mới này, một số tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sẽ được áp dụng điều kiện cũng như được thực hiện thủ tục quy định cho nhà đầu tư trong nước - vốn đã cởi mở hơn rất nhiều so với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Ví dụ phạm vi kinh doanh bất động sản của công ty A có 70% vốn nước ngoài và công ty B có 5% vốn nước ngoài là như nhau theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Theo đó, công ty A và công ty B không được mua, thuê mua nhà và công trình xây dựng để bán, cho thuê, thuê mua. Tuy nhiên, theo quy định mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023, công ty B sẽ được thực hiện quyền mua, thuê mua nhà và công trình xây dựng để bán, cho thuê, thuê mua.

Mặc dù việc thống nhất thuật ngữ giữa Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đầu tư 2020 thông qua việc Luật Kinh doanh bất động sản 2023 dẫn chiếu sang Luật Đầu tư 2020 là quy định mới, tuy nhiên, bản thân quy định phân loại doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài như trên không phải là quy định mới của Luật Đầu tư 2020 mà là quy định được thừa kế từ Luật Đầu tư 2014. Thế nhưng, trong quá trình thực hiện Luật Đầu tư 2014, chúng tôi thấy nhiều trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với tỷ lệ vốn nước ngoài dưới 50% đã không được áp dụng điều kiện và thủ tục đầu tư như nhà đầu tư trong nước. Do đó, cũng như việc thực thi Luật Đầu tư 2014 và Luật Đầu tư 2020, chúng ta cần chờ thêm quy định hướng dẫn của Chính phủ cũng như theo dõi thực tế áp dụng pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước.

BẢNG C							
STT	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (A, C và E)		Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (B, D, X và Y)		Tổ chức kinh tế trong nước	
		Luật 2013	*Luật 2024*	*Luật 2013*	*Luật 2024*	*Luật 2013*	*Luật 2024*
1.	Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua	✓	✓ (thực hiện thông qua dự án bất động sản)	✓	✓	✓	✓
2.	Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	x	✓	x	✓	✓	✓
3.	Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua	x	x	x	✓	✓(thuê mua chưa được quy định rõ)	✓
4.	Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.	Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê	x	x	x	✓	x	✓
7.	Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại	x	x	x	✓	x	✓

QUYỀN KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG ĐỂ CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ; THUÊ ĐỂ CHO THUÊ LẠI) LÀ QUYỀN HOÀN TOÀN MỚI, ĐƯỢC ÁP DỤNG CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC. TRONG KHI ĐÓ, TỔ CHỨC KINH TẾ NƯỚC NGOÀI SẼ ĐƯỢC THỰC HIỆN HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, VỐN LÀ QUYỀN TRƯỚC ĐÓ CHỈ DÀNH RIÊNG CHO TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC.

Phạm vi kinh doanh bất động sản của cả tổ chức trong nước và nước ngoài đều được mở rộng hơn

Tổng hợp các quy định mới này, có thể thấy sự thay đổi trong *bảng C*.

Theo bảng trên, quyền kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (nhận chuyển nhượng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê để cho thuê lại) là quyền hoàn toàn mới, được áp dụng cho các tổ chức kinh tế trong nước. Trong khi đó, tổ chức kinh tế nước ngoài sẽ được thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật - vốn là quyền trước đó chỉ dành riêng cho tổ chức kinh tế trong nước.

Với phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản được mở rộng, các tổ chức kinh tế theo thủ tục đầu tư trong nước có nhiều lựa chọn về hình thức và sản phẩm bất động sản hơn. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài có thể lựa chọn nhiều cấu trúc mua bán - sáp nhập doanh nghiệp (M&A) khác nhau để tiếp cận các dự án bất động sản phù hợp, ví dụ như:

(i) Tự mình thành lập công ty A để thực hiện những hoạt động kinh doanh bất động sản áp dụng với tổ chức kinh tế theo thủ tục đầu tư nước ngoài;

(ii) Tự mình thành lập công ty A, C và X; sử dụng X để thực hiện các dự án bất động sản theo phạm vi rộng áp dụng với tổ chức kinh tế theo thủ tục đầu tư trong nước;

(iii) Hợp tác với nhà đầu tư trong nước để thành lập công ty B nhằm có thể thực hiện ngay các dự án bất động sản theo phạm vi rộng áp dụng với tổ chức kinh tế theo thủ tục đầu tư trong nước.

(*) Luật sư Cấp cao - Công ty Luật Vilasia

(1) Điều 5.7, Luật Đất đai 2013