

LTS: Sau một năm có hiệu lực, các luật mới gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 đã từng bước đi vào cuộc sống. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn đang cho thấy nhiều vướng mắc phát sinh, ở cả quy định chưa thống nhất của pháp luật và sự khác biệt trong cách hiểu và áp dụng quy định giữa các cơ quan quản lý. *Kinh tế Sài Gòn* giới thiệu chuỗi bài viết phân tích một số vấn đề đáng chú ý trong việc triển khai thi hành các văn bản luật này.

BÀI 4:

Phát triển và quản lý nhà ở thương mại: ĐIỂM SÁNG VÀ NHỮNG NÚT THẮT CẦN THẢO GIÕ

LS. NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Chính sách quỹ đất mở lối cho nhà ở thương mại

Ngày 30-11-2024, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Nghị quyết 171).

Chính sách này áp dụng trên phạm vi toàn quốc, không giới hạn ở các đô thị lớn, giúp tất cả địa phương chủ động triển khai khi có nhu cầu. Tất cả dự án đủ điều kiện nhận quyền sử dụng đất đều có thể tham gia thí điểm, dù dự án đó nhận quyền sử dụng đất (hoặc đang có quyền sử dụng đất) trước hay sau khi Nghị quyết 171 có hiệu lực. Hơn thế nữa, hầu hết các loại đất quy định tại điều 9 của Luật Đất đai 2024 đều thuộc diện được nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại⁽¹⁾.

Ngay sau khi Nghị quyết 171 được ban hành, Chính phủ đã ban hành Nghị định 175/2025/ND-CP ngày 1-4-2025, quy định chi tiết việc thực hiện cơ chế thí điểm này (Nghị định 175).

Việc ban hành Nghị quyết 171 và Nghị định 175 được xem là một bước đột phá về chính sách, đặc biệt trong bối cảnh quỹ đất tại các đô thị lớn ngày càng khan hiếm. Thực tế, quá trình thực thi diễn ra còn nhanh hơn cả tốc độ xây dựng chính sách: chỉ sau 37 ngày kể từ khi Nghị định 175 được ban hành, ngày 7-5-2025, UBND thành phố Hà Nội đã công bố danh mục khu

đất thí điểm và ban hành Thông báo chấp thuận - đánh dấu hoàn tất thủ tục cho đợt 1 với 148 khu đất⁽²⁾. Đến tháng 7, danh sách 150 khu đất đủ điều kiện tham gia thí điểm đợt 2 cũng đã được ban hành⁽³⁾.

Tuy nhiên, một điểm đáng lưu ý là cả Nghị quyết 171 lẫn Nghị định 175 đều không quy định rõ cách xác định diện tích đất ở trong từng dự án thí điểm, vốn là cơ sở để tính toán tổng diện tích tất cả các dự án thí điểm, nhằm đảm bảo không vượt quá mức 30% phần diện tích đất ở tăng thêm theo kỳ quy hoạch được phê duyệt⁽⁴⁾.

Điều này đã gây lúng túng trong thực tiễn áp dụng, cụ thể là việc UBND thành phố Hà Nội phải có công văn gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường (cũ) để đề nghị hướng dẫn. Trong văn bản trả lời, Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường (cũ) hướng dẫn địa phương có thể lựa chọn: (i) tham khảo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện dự án nhà ở nếu có quy định về tỷ lệ diện tích đất ở phải đáp ứng trong dự án; hoặc (ii) căn cứ tình hình thực tế một số dự án nhà ở tại địa phương đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc đã được giao đất để xác định tỷ lệ diện tích đất ở bình quân và áp dụng chung cho các dự án⁽⁵⁾. Việc không có một tiêu chí xác định thống nhất ở cả văn bản luật lẫn hướng dẫn của cơ quan quản lý cấp trung ương có thể dẫn đến tình trạng mỗi địa phương có thể áp dụng cách hiểu và cách tính khác nhau, gây thiếu nhất quán trong thực thi và trở thành rào cản cho việc triển khai hiệu quả chính sách thí điểm. ➤



Một dự án nhà ở thương mại tại TPHCM.

Ảnh: N.K

Những bất cập này, khi dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024 được thông qua, sẽ không còn là vấn đề đáng ngại. Cụ thể, theo dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024 cập nhật giữa tháng 8-2025⁽⁶⁾, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đề xuất xóa bỏ quy định hạn chế loại đất được thỏa thuận để thực hiện dự án nhà ở thương mại (chỉ có đất ở) tại điểm b, khoản 1, điều 127. Nói cách khác, chính sách cởi mở ở Nghị quyết 171 sẽ được luật hóa, không còn giới hạn về thời gian thực hiện cũng như tổng diện tích đất được thỏa thuận. Tuy nhiên, dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024 hiện không đề xuất bỏ hạn chế này đối với trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất.

Người nước ngoài và câu chuyện sở hữu nhà liên thổ

Theo Luật Nhà ở 2023 hiện hành, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép mua nhà ở tại Việt Nam trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ (nhà liền kề, biệt thự)⁽⁷⁾. So với tổ chức, cá nhân trong nước, quyền sở hữu này bị giới hạn về số lượng (không quá 30% số căn hộ trong một tòa chung cư, hoặc không quá 250 căn nhà liền thổ trong một khu hành chính cấp phường) và thời hạn (tối đa 50 năm)⁽⁸⁾ để đảm bảo an ninh, quốc phòng.

Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cho thấy một nghịch lý: người nước ngoài chỉ thực hiện được quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư, trong khi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với

nhà liền thổ gần như bị “tắc” trên toàn hệ thống. Hệ quả là có những dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt danh mục nhà ở được bán cho người nước ngoài, bao gồm cả nhà liền thổ; chủ đầu tư và khách hàng nước ngoài đã ký hợp đồng mua bán hợp pháp, thanh toán tới 95% giá trị căn nhà; nhưng đến bước cấp sổ đỏ cho người mua nhà thì không thể thực hiện được.

Thực trạng nêu trên đang gây ra những hậu quả nghiêm trọng cho cả hai bên trong giao dịch. Về phía người mua nước ngoài, việc không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp khiến họ không thể thực hiện các quyền cơ bản như chuyển nhượng, thế chấp. Về phía chủ đầu tư, khi không thể hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho bên mua, họ không thể thu nốt khoản thanh toán cuối từ khách hàng, ảnh hưởng đến dòng tiền dự án. Đồng thời, tình trạng này còn kéo theo các rủi ro pháp lý, dễ phát sinh tranh chấp và khiếu kiện giữa các bên, gây tổn hại tới uy tín doanh nghiệp và làm giảm tính ổn định của thị trường.

Trong bối cảnh đó, việc hoàn thiện chính sách là yêu cầu cấp thiết. Nếu Nhà nước xác định cho phép bán nhà liền thổ cho người nước ngoài thì cần khẩn trương rà soát và chấn chỉnh thủ tục hành chính, đặc biệt là hướng dẫn cụ thể cho các địa phương về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Ngược lại, nếu quan điểm chính sách là không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà liền thổ để đảm bảo an ninh, quốc phòng, thì cần sửa đổi Luật Nhà ở 2023 theo hướng loại trừ loại hình nhà ở này khỏi phạm vi được giao dịch ngay



Nếu Nhà nước xác định cho phép bán nhà liên thổ cho người nước ngoài, cần khẩn trương rà soát và chấn chỉnh thủ tục hành chính, đặc biệt là hướng dẫn cụ thể cho các địa phương về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Nếu ngược lại, thì cần sửa đổi Luật Nhà ở 2023 theo hướng loại trừ loại hình nhà ở này khỏi phạm vi được giao dịch ngay từ đầu.

từ đầu. Đồng thời, việc rà soát và thu hồi hoặc điều chỉnh các danh mục nhà ở đã từng được phê duyệt để bán cho người nước ngoài là rất cần thiết nhằm đảm bảo sự thống nhất giữa quy định pháp luật và thực tiễn thi hành.

Loay hoay mô hình Airbnb: cho hay cấm?

Việc sử dụng căn hộ chung cư không đúng mục đích đã được pháp luật nghiêm cấm từ lâu. Theo quy định của Luật Đất đai 2024, nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở thì không được sử dụng vào các mục đích khác như lưu trú du lịch, văn phòng hay kinh doanh dịch vụ. Đây không phải là quy định mới, mà đã được kế thừa xuyên suốt từ Luật Nhà ở 2014 cho tới Luật Nhà ở sửa đổi năm 2023. Tuy nhiên, thực tế cho thấy việc giám sát và xử lý vi phạm về công năng sử dụng chung cư vẫn còn rất lỏng lẻo, dẫn tới tình trạng nhiều căn hộ vẫn được cho thuê ngắn hạn dưới hình thức lưu trú du lịch, điển hình là qua nền tảng Airbnb.

Cần phân biệt rõ: ngoài loại hình chung cư để ở thông thường, còn có các “chung cư hỗn hợp” - tức là các công trình chung cư được thiết kế và cấp phép từ đầu để sử dụng với chức năng ở kết hợp với các mục đích khác như thương mại, dịch vụ, du lịch, văn phòng... Trong trường hợp này, việc sử dụng vào mục đích khác là hợp pháp, với điều kiện phải sử dụng đúng công năng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khi cấp phép đầu tư xây dựng.

Tháng 2-2025, UBND TPHCM (cũ) ban hành Quyết định 26/2025/QĐ-UBND, chính thức siết chặt hoạt động kinh doanh lưu trú ngắn hạn tại căn hộ chung cư. Theo đó, thành phố cấm tuyệt đối hoạt động như Airbnb tại các chung cư thuần túy để ở, đồng thời áp đặt nhiều điều kiện đối với việc kinh doanh lưu trú ngắn hạn tại các chung cư hỗn hợp, như: phải đăng ký ngành nghề kinh doanh tương ứng, bảo đảm an toàn phòng cháy, có thang thoát hiểm độc lập, tổ chức quản lý vận hành chuyên nghiệp... Chính sách này ngay lập tức nhận được các phản ứng trái chiều trong dư luận: cư dân đồng tình, trong khi đó nhà đầu tư dịch vụ lưu trú Airbnb thì phản đối kịch liệt. Nhiều ý kiến - trong đó có ý kiến của ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội bất động sản TPHCM - cho rằng cần xem xét mô hình Airbnb là một ngành kinh doanh hợp pháp và xây dựng quy định, cơ chế quản lý phù hợp cho hoạt động này⁽⁹⁾.

Tháng 6-2025, sau nhiều kiến nghị từ các hiệp hội và doanh nghiệp, TPHCM đã chỉ đạo các sở, ngành nghiên cứu đề án thí điểm hoạt động lưu trú ngắn hạn tại một số khu vực, thay vì áp dụng lệnh cấm hoàn toàn như trước đây. Đến giữa tháng 7-2025, Sở Xây dựng TPHCM cho biết đang phối hợp với các ngành để tham mưu UBND TPHCM ban hành kế hoạch thí điểm hoạt động lưu trú ngắn hạn tại một số chung cư. Việc thí điểm sẽ được chọn lọc theo khu vực, yêu cầu phải có sự đồng thuận của cư dân, quản lý vận hành chuyên nghiệp, và phải bảo đảm về phòng cháy, an ninh trật tự, với thời hạn 12 tháng⁽¹⁰⁾.

Việc thí điểm này phản ánh một bước điều chỉnh phù hợp với thực tế đời sống kinh tế - xã hội, khi nhu cầu chia sẻ chỗ ở ngắn hạn ngày càng phổ biến. Về phía quản lý nhà nước, mô hình thí điểm này sẽ thiết lập khung pháp lý phù hợp kiểm soát hiệu quả hơn so với tình trạng hiện nay - cấm tuyệt đối trên giấy nhưng không đủ điều kiện để cấm trên thực tế!

⁽⁹⁾ Công ty Luật Vilasia

⁽¹⁾ Xem phân tích trước đây của chúng tôi về chính sách này trong bài: *Cơ chế thí điểm để phát triển nhà ở thương mại - bước đi cởi mở, Tạp chí Kinh tế Sài Gòn*, <https://thesaigontimes.vn/co-che-thi-diem-de-phat-trien-nha-o-thuong-mai-buoc-di-coi-mo-va-dot-pha/> (truy cập lần cuối ngày 3-8-2025).

⁽²⁾ Thông báo 493/TB-UBND ngày 7-5-2025 về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm

⁽³⁾ Nghị quyết 434/NQ-HĐND ngày 10/7/2025 của HĐND thành phố Hà Nội

⁽⁴⁾ Điểm b khoản 1 điều 4 Nghị quyết 171

⁽⁵⁾ Công văn số 1437/QLĐĐ-CSPC ngày 11/7/2025 của Cục Quản lý Đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

⁽⁶⁾ Công văn số 5556/BNMT-QLĐĐ ngày 14-8-2025

⁽⁷⁾ Điều 17 Luật Nhà ở 2023

⁽⁸⁾ Điều 19, 20 Luật Nhà ở 2023

⁽⁹⁾ Đề xuất thí điểm mô hình lưu trú ngắn ngày trong chung cư, *VnExpress*,

<https://vnexpress.net/de-xuat-thi-diem-mo-hinh-luu-tru-ngan-ngay-trong-chung-cu-4866121.html> (truy cập lần cuối ngày 3-8-2025).

⁽¹⁰⁾ TPHCM dự kiến thí điểm cho thuê lưu trú ngắn hạn tại chung cư, *VnExpress*, <https://vnexpress.net/tp-hcm-du-kien-thi-diem-cho-thue-luu-tru-ngan-han-tai-chung-cu-4915466.html> (truy cập lần cuối ngày 3-8-2025).