VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

ĐỖ VIỆT THANH

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY

Ngành: Luật Kinh tế
Mã số: 938.01.07

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học:
1. TS. NGUYỄN THANH LÝ
2. PGS.TS. NGUYỄN TRỌNG ĐIỆP

HÀ NỘI - 2026

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận án là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận án chưa được công bố trong bất kỳ công trình khoa học nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận án đảm bảo tính chính xác, nghiêm túc, tin cậy và trung thực. Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Học viện Khoa học xã hội

Tác giả luận án



Đỗ Việt Thanh

LỜI CẢM ƠN

Tác giả luận án xin được gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến TS. Nguyễn Thanh Lý và PGS.TS. Nguyễn Trọng Điệp, thầy cô đã luôn hướng dẫn, giúp đỡ tác giả tận tình suốt quá trình nghiên cứu để tác giả có thể hoàn thành được công trình nghiên cứu của mình.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

NCS. Đỗ Việt Thanh

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ đầy đủ
BĐS	Bất động sản
CP	Chính phủ
DA	Dự án
DN	Doanh nghiệp
DNTTNN	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
HĐ	Hợp đồng
HTQT	Hội nhập quốc tế
HĐ	Hợp đồng
KT	Kinh tế
KDBDS	Kinh doanh bất động sản
NĐTNN	Nhà đầu tư nước ngoài
PLVN	Pháp luật Việt Nam
M&A	Mua bán, sáp nhập
LURC	Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NN	Nhà nước
NCS	Nghiên cứu sinh
HTQT	Hội nhập quốc tế
QH	Quy hoạch
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TP	Thành phố
TT	Thông tư

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA ĐỀ TÀI LUẬN ÁN 10
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài .. 10
1.1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 10
1.1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh bất động sản 18
1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu về trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 27
1.1.4. Nhóm các công trình nghiên cứu về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 32
1.2. Đánh giá chung về tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài 34
1.2.1. Kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học và những nội dung mà luận án kế thừa 35
1.2.2. Khoảng trống của các công trình nghiên cứu trước và những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu 37
1.3. Lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu 40
1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu 40
1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu 44
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 45
CHƯƠNG 2: LÝ LUẬN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI 47
2.1. Lý luận về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 47
2.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản 47
2.1.2. Khái niệm, vai trò kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 54

2.1.3. Sự khác biệt giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước trong kinh doanh bất động sản 59
2.2. Lý luận về pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài...63
2.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 63
2.2.2. Sự cần thiết điều chỉnh pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 67
2.2.3. Nguyên tắc pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 71
2.2.4. Nội dung pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.....73
2.2.5. Các yếu tố tác động đến pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 81
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....85
CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY 87
3.1. Thực trạng quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài và thực tiễn thực hiện.....87
3.1.1. Quy định về nguyên tắc kinh doanh của nhà đầu tư nước ngoài 87
3.1.2. Các tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập để kinh doanh bất động sản tại Việt Nam 94
3.1.3. Điều kiện đối với chủ thể là nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản .100
3.1.4. Điều kiện về năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài 108
3.2. Thực trạng các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ khi kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài và thực tiễn thực hiện 112
3.2.1. Thực trạng về quyền kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay 112
3.2.2. Nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam 134
3.3. Quy định về trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và thực tiễn thực hiện.....138

3.4. Xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài .144
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 148
CHƯƠNG 4: PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM 149
4.1 Phương hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.....149
4.1.1. Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải phù hợp với đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước 149
4.1.2. Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công bằng, công khai, minh bạch 151
4.1.3. Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần đặt trong bối cảnh cải cách thể chế, hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung 153
4.1.4. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải được hoạch định trên cơ sở thực tiễn gắn với xu hướng phát triển hiện nay 155
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.....157
4.2.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 157
4.2.2. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.....163
4.2.3. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về trình tự và thủ tục trong kinh doanh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.....171
4.2.4. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 175
4.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.....178
4.3.1. Nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài.....178

4.3.2. Nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức thực thi pháp luật 179
4.3.3. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và chuyển đổi số trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.....180
4.3.4. Tăng cường thanh tra, kiểm tra và giám sát việc thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.....181
4.3.5. Nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài 183
KẾT LUẬN CHƯƠNG 4 184
KẾT LUẬN 186
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 189

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Trong những năm gần đây, thị trường BĐS ở nước ta, đặc biệt là thị trường nhà đất đã có những bước phát triển đáng kể, góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước, làm thay đổi bộ mặt đô thị và cả nông thôn, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Đặc biệt kể từ khi Việt Nam trở thành thành viên của WTO, chúng ta có thêm nhiều cơ hội để tham gia vào thị trường các nước cũng như thu hút đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế, trong đó không thể không kể đến lĩnh vực kinh doanh BĐS. Sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực của nền kinh tế nói chung và hoạt động kinh doanh BĐS nói riêng không chỉ làm đa dạng hoá các thành phần kinh tế mà còn tạo động lực kích thích các nhà đầu tư trong nước có các giải pháp phát triển để cạnh tranh với các nhà đầu tư nước ngoài - những người có lợi thế về nguồn vốn, kỹ thuật sản xuất hiện đại.

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, lĩnh vực bất động sản của Việt Nam đã và đang trở thành một trong những kênh đầu tư hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài nhờ tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu nhà ở, văn phòng, khu công nghiệp và hạ tầng dịch vụ gia tăng mạnh mẽ. Sự tham gia ngày càng lớn của các nhà đầu tư nước ngoài không chỉ góp phần bổ sung nguồn vốn đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam mà còn tạo điều kiện tiếp cận công nghệ quản lý, kinh nghiệm phát triển dự án và mô hình kinh doanh tiên tiến. Tuy nhiên, song song với những tác động tích cực đó, hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cũng đặt ra nhiều vấn đề pháp lý phức tạp và thách thức trong công tác quản lý nhà nước, bảo đảm sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường. Thực tiễn những năm gần đây cho thấy, mặc dù pháp luật Việt Nam đã có những quy định điều chỉnh cơ bản đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, song vẫn tồn tại nhiều bất cập, hạn chế, chồng chéo, thậm chí mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật khác nhau như Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chính vì vậy, việc nghiên cứu một cách toàn diện, hệ thống và chuyên sâu về đề tài kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay mang ý nghĩa hết sức cần thiết, cấp bách cả về mặt lý luận và thực tiễn.

Khác với nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia thị trường Việt Nam thường chịu sự điều chỉnh của những quy định mang tính đặc thù, liên quan trực tiếp đến vấn đề sở hữu đất đai, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình

xây dựng, điều kiện tiếp cận thị trường cũng như giới hạn phạm vi hoạt động. Việt Nam là quốc gia có chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nên việc cho phép hay hạn chế nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào kinh doanh bất động sản cần được cân nhắc kỹ lưỡng nhằm bảo đảm lợi ích quốc gia, an ninh – quốc phòng và quyền lợi chính đáng của người dân. Từ góc độ lý luận, cần làm sáng tỏ những nguyên tắc cơ bản để vừa mở cửa, thu hút nguồn lực từ bên ngoài, vừa bảo đảm sự kiểm soát chặt chẽ, không để xảy ra tình trạng "núp bóng", thâu tóm đất đai tại các khu vực nhạy cảm.

Từ góc độ thực tiễn, sự ra đời của hàng loạt các luật mới như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 đã tạo hành lang pháp lý tố cho các nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu, mua bán, cho thuê, thuê mua một số loại bất động sản tại Việt Nam với điều kiện cụ thể. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi, vẫn bộc lộ nhiều điểm chưa thống nhất, chẳng hạn quy định về hình thức sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài, giới hạn về số lượng căn hộ, khu vực được phép mua bán, thủ tục đầu tư dự án bất động sản… Một số quy định còn thiếu rõ ràng, dễ dẫn đến cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan quản lý, gây khó khăn cho cả nhà đầu tư lẫn công tác thực thi. Những hạn chế đối với nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản so với nhà đầu tư trong nước theo pháp luật hiện nay như phạm vi kinh doanh bất động sản hẹp hơn so với các nhà đầu tư trong nước; giới hạn về số lượng nhà ở được sở hữu cần được nghiên cứu kỹ hơn. Ngoài ra, sự thay đổi của bối cảnh kinh tế – xã hội và xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư quốc tế, cũng đòi hỏi pháp luật cần được cập nhật kịp thời để thích ứng. Do vậy, nghiên cứu nhằm chỉ ra những bất cập, hạn chế của pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng là tiền đề để đề xuất giải pháp hoàn thiện, tăng tính minh bạch, ổn định và hấp dẫn của môi trường đầu tư.

Bên cạnh đó, trong hoạt động kinh doanh bất động sản bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư nước ngoài và các chủ thể trong nước là vô cùng cần thiết. Hoạt động kinh doanh bất động sản không chỉ liên quan đến vấn đề kinh tế thuần túy mà còn gắn liền với quyền an cư của người dân, định hướng phát triển đô thị, quy hoạch sử dụng đất và bảo vệ môi trường. Nếu thiếu cơ chế pháp lý hợp lý, có thể dẫn đến tình trạng giá bất động sản tăng cao do đầu cơ, mất cân đối cung – cầu, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở của người dân trong nước. Đồng thời, một số trường hợp nhà đầu tư nước ngoài lợi dụng kẽ hở pháp luật để "núp bóng" doanh nghiệp trong nước thâu tóm đất đai tại những vị trí chiến lược đã được ghi nhận, gây lo ngại về vấn đề an ninh kinh tế và chủ quyền quốc gia. Do đó, nghiên cứu đề tài này sẽ giúp chỉ ra những rủi ro

tiềm ẩn, từ đó kiến nghị xây dựng cơ chế kiểm soát phù hợp, vừa bảo đảm quyền lợi chính đáng của nhà đầu tư nước ngoài, vừa bảo vệ lợi ích công cộng và trật tự công.

Việt Nam đang bước vào kỷ nguyên phát triển mới với trọng tâm là đổi mới mô hình tăng trưởng dựa trên khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và hội nhập quốc tế toàn diện. Sự phát triển của các đô thị thông minh, khu công nghệ cao, trung tâm tài chính quốc tế, khu kinh tế ven biển, hạ tầng logistics và các mô hình bất động sản mới đang tạo ra nhu cầu hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Trong khi đó, sự xuất hiện của nhiều loại hình bất động sản mới, các mô hình đầu tư xuyên biên giới và xu hướng số hóa các giao dịch bất động sản đang đặt ra nhiều vấn đề pháp lý chưa được điều chỉnh đầy đủ hoặc còn thiếu tính thống nhất. Ngoài ra, quá trình hội nhập không thể bỏ qua việc tham chiếu, học hỏi kinh nghiệm quốc tế. Nhiều quốc gia trên thế giới, đặc biệt trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương, đã có chính sách rõ ràng, chặt chẽ về việc cho phép hay hạn chế nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản. Chẳng hạn, Singapore, Thái Lan, Hàn Quốc hay Trung Quốc đều áp dụng những cơ chế khác nhau nhưng đều hướng tới bảo đảm cân bằng giữa thu hút đầu tư và kiểm soát thị trường. Việc nghiên cứu so sánh pháp luật Việt Nam với các nước sẽ cung cấp cơ sở tham khảo quý báu để hoàn thiện chính sách, pháp luật trong nước, tránh lặp lại những sai lầm đã từng xảy ra ở các quốc gia khác, đồng thời tận dụng được những mô hình điều chỉnh hiệu quả. Trong bối cảnh đổi mới và hội nhập, sự giao thoa giữa pháp luật quốc tế và pháp luật quốc gia ngày càng rõ nét, đòi hỏi quá trình nghiên cứu phải có cái nhìn toàn diện, khoa học và cập nhật. Việc hoàn thiện hệ thống các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tương thích với pháp luật các quốc gia và quốc tế là đòi hỏi cấp thiết.

Từ những phân tích trên có thể thấy rằng, việc nghiên cứu đề tài *"Kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay"* là yêu cầu tất yếu, khách quan, bắt nguồn từ cả nhu cầu thực tiễn quản lý nhà nước, nhu cầu hội nhập quốc tế cũng như yêu cầu phát triển khoa học pháp lý. Đây không chỉ là vấn đề mang tính lý luận mà còn có ý nghĩa thực tiễn to lớn, góp phần xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, ổn định, công bằng và bền vững, qua đó tạo động lực cho sự phát triển kinh tế – xã hội của đất nước trong giai đoạn mới.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của luận án

2.1 Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận án là làm rõ một số vấn đề lý luận về kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài; nghiên cứu đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay; từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

2.2 Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên luận án xác định những nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Tổng quan các công trình nghiên cứu trong nước và ngoài nước liên quan đến đề tài luận án, đánh giá tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài, chỉ ra những kết quả đã đạt được mà luận án sẽ kế thừa, những điểm còn khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu.

- Làm rõ một số vấn đề lý luận về bất động sản, kinh doanh BĐS, điều kiện kinh doanh BĐS và pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; sự cần thiết và các yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay

- Nghiên cứu, phân tích, bình luận các quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay bao gồm các quy định của Luật đầu tư bất động sản; các quy định của pháp luật chuyên ngành như: Luật Hình sự, Luật Dân sự; Luật Hành chính... và các quy định của pháp luật quốc tế.

- Tìm hiểu thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay trong thời gian qua để có những nhận định và đánh giá khách quan về những kết quả đã đạt được cũng như những tồn tại, bất cập của vấn đề này;

- Thông qua việc nghiên cứu, luận án đưa ra những đề xuất các quan điểm, yêu cầu, giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài nhằm hoàn thiện hơn quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về vấn đề này trên thực tế theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1 Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam. Cụ thể là:

- Các quan điểm, chủ chương chính sách của Đảng và Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Các quan điểm, học thuyết liên quan đến pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu nước ngoài.

- Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, bao gồm Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực tiễn thực hiện và áp dụng pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

3.2 Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu về thời gian: Luận án tập trung nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật và sử dụng số liệu chủ yếu từ năm 2020 đến nay. Trong quá trình nghiên cứu, luận án có thể sử dụng thêm các quy định pháp luật và thực tiễn thi hành từ năm 2015 để minh hoạt so sánh. Khoảng thời gian nghiên cứu này vừa đủ dài để đánh giá quá trình phát triển của pháp luật, vừa bao quát được hai giai đoạn quan trọng: (i) giai đoạn thực hiện các đạo luật năm 2014–2015 và (ii) giai đoạn cải cách mạnh mẽ với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024, Luật Doanh nghiệp năm 2020 tạo cơ sở khoa học vững chắc cho việc phân tích và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Phạm vi nghiên cứu về không gian: Đề tài nghiên cứu pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Để có cơ sở so sánh và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, đề tài tham khảo có chọn lọc pháp luật và kinh nghiệm quản lý của một số quốc gia và vùng lãnh thổ có hệ thống pháp luật phát triển và có nhiều điểm tương đồng hoặc có giá trị tham khảo đối với Việt Nam. Việc nghiên cứu pháp luật nước ngoài chỉ nhằm mục đích đối chiếu, so sánh và không phải là đối tượng nghiên cứu chính của đề tài.

Phạm vi nghiên cứu về nội dung: Đề tài tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam, trong đó chỉ nghiên cứu các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản, không nghiên cứu pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản như môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản,

quản lý bất động sản và các dịch vụ hỗ trợ khác. Cụ thể, luận án tập trung nghiên cứu các nội dung chủ yếu như: điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; quyền và nghĩa vụ của khi kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; trình tự thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

4.1. Phương pháp luận

Cơ sở lý luận nghiên cứu đề tài là nền tảng lý luận của chủ nghĩa Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế. Đây là nền tảng để luận giải vấn đề kết hợp hài hòa giữa thu hút đầu tư nước ngoài, phát triển thị trường bất động sản và bảo đảm lợi ích quốc gia, lợi ích dân tộc. Đề tài áp dụng hệ thống lý luận về Nhà nước và pháp luật, đặc biệt là lý luận về pháp luật kinh tế và pháp luật đầu tư – kinh doanh, các nguyên tắc cơ bản như bình đẳng, công bằng, minh bạch, tự do kinh doanh trong khuôn khổ pháp luật và bảo vệ lợi ích công cộng là kim chỉ nam để phân tích và đánh giá quy định pháp luật hiện hành đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp nghiên cứu của đề tài sử dụng tổng hợp và linh hoạt nhiều phương pháp nghiên cứu khoa học pháp lý hiện đại, bảo đảm tính hệ thống, toàn diện và phù hợp với từng nội dung cụ thể của các chương nghiên cứu:

Phần lý luận về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, tác giả sử dụng: Phương pháp phân tích – tổng hợp: để làm rõ khái niệm, đặc điểm, bản chất của hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; phân tích các học thuyết và quan điểm pháp lý có liên quan. Phương pháp diễn dịch và quy nạp: từ những nguyên tắc chung của pháp luật về đầu tư, kinh doanh và quản lý đất đai để rút ra các đặc trưng riêng biệt của kinh doanh bất động sản có yếu tố nước ngoài. Phương pháp lịch sử – logic: để xem xét sự hình thành, phát triển của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam qua các giai đoạn, đồng thời lý giải tính tất yếu của việc điều chỉnh pháp luật trong bối cảnh hội nhập quốc tế.

Phần thực trạng pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam, tác giả sử dụng: Phương pháp phân tích văn bản quy phạm pháp luật: nghiên cứu các quy định trong Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và văn bản hướng dẫn, từ đó đánh giá sự đầy đủ, thống nhất và khả thi. Phương

pháp so sánh luật học: đối chiếu pháp luật Việt Nam với một số quốc gia trong khu vực (như Singapore, Thái Lan, Hàn Quốc, Trung Quốc) để rút ra những điểm tương đồng, khác biệt và bài học kinh nghiệm. Phương pháp thống kê, phân tích tình huống thực tiễn: sử dụng số liệu về vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản, các dự án tiêu biểu có vốn đầu tư nước ngoài, cũng như những trường hợp tranh chấp, vi phạm để minh chứng cho tính hiệu lực, hiệu quả của pháp luật. Phương pháp phân tích – đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật: qua đó chỉ ra những hạn chế, bất cập, vướng mắc trong thực tiễn quản lý và thực thi pháp luật.

Để nghiên cứu phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam tác giả sử dụng: Phương pháp dự báo: dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam và tác động của dòng vốn đầu tư nước ngoài trong bối cảnh hội nhập, để đưa ra định hướng chính sách phù hợp. Phương pháp phân tích – tổng hợp và suy luận logic: trên cơ sở các kết quả nghiên cứu ở chương lý luận và chương thực trạng để xây dựng hệ thống giải pháp hoàn thiện pháp luật và cơ chế thực thi. Phương pháp so sánh và tham chiếu kinh nghiệm quốc tế: nhằm đề xuất giải pháp phù hợp với điều kiện Việt Nam nhưng vẫn tiệm cận với thông lệ quốc tế. Phương pháp liên ngành (kinh tế – pháp lý): kết hợp phân tích dưới góc độ kinh tế (hiệu quả sử dụng đất, thu hút FDI, phát triển thị trường) và pháp lý (khung khổ pháp luật, bảo đảm chủ quyền, lợi ích công cộng) để giải pháp mang tính khả thi, toàn diện.

5. Những đóng góp mới về khoa học của luận án

Đóng góp mới về phương diện lý luận, luận án làm rõ và phát triển khái niệm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trên cơ sở kết hợp giữa lý luận chung về pháp luật đầu tư, pháp luật kinh doanh bất động sản và đặc thù của chủ thể đầu tư nước ngoài. Trên nền tảng đó, luận án chỉ ra các yếu tố cấu thành của pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, bao gồm: điều kiện kinh doanh bất động sản; quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài; trình tự thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Luận án xây dựng và hoàn thiện khung lý luận về nguyên tắc điều chỉnh pháp luật đối với kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, làm rõ các nguyên tắc đặc thù như: nguyên tắc bảo đảm chủ quyền, an ninh – quốc phòng; nguyên tắc bình đẳng có phân biệt; nguyên tắc kiểm soát rủi ro đối với thị trường bất động sản; nguyên tắc phù hợp với cam kết quốc tế. Đây là những nguyên tắc chưa được hệ thống hóa đầy đủ trong các nghiên cứu trước.

Đóng góp mới về phương diện thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng. Luận án hệ thống hóa và đánh giá một cách toàn diện thực trạng pháp luật hiện hành điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam, trong mối liên hệ giữa Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Qua đó, luận án chỉ ra rõ các điểm giao thoa, chồng chéo và chưa thống nhất trong quy định pháp luật. Trên cơ sở nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật, luận án làm rõ những hạn chế, bất cập nổi bật như: quy định chưa minh bạch về điều kiện tiếp cận thị trường bất động sản; phạm vi quyền kinh doanh còn bị giới hạn và thiếu ổn định; cơ chế quản lý nhà nước còn phân tán; thủ tục hành chính phức tạp; thiếu cơ chế kiểm soát hiệu quả đối với các rủi ro về đầu cơ, thao túng thị trường và ảnh hưởng đến an ninh – xã hội.

Trên cơ sở đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, luận án đưa ra nhóm giải pháp cụ thể về hoàn thiện quy định pháp luật, bao gồm: hoàn thiện quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; làm rõ phạm vi quyền kinh doanh và các hình thức đầu tư được phép; bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư và kinh doanh bất động sản; nâng cao tính minh bạch và khả năng dự đoán của pháp luật. Bên cạnh đó, luận án đề xuất giải pháp về tổ chức thực thi pháp luật, như: tăng cường cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước; cải cách thủ tục hành chính; nâng cao hiệu quả thanh tra, kiểm tra và giám sát thị trường bất động sản; hoàn thiện cơ chế phòng ngừa và xử lý rủi ro phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

6. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của luận án

Ý nghĩa về khoa học, luận án đi sâu nghiên cứu một cách cụ thể, đầy đủ và toàn diện các chế định có liên quan đến điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài ở cả phương diện lí luận và thực tiễn áp dụng pháp luật; có tham khảo, đối chiếu pháp luật của một số quốc gia trên thế giới. Bên cạnh đó, luận án cũng phân tích, đánh giá một cách khách quan những ưu điểm đã đạt được cũng như những hạn chế còn tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại đó để đề xuất các giải pháp sửa đổi, hoàn thiện trong thời gian tới. Các kết quả nghiên cứu của luận án có thể là nguồn tài liệu tham khảo cần thiết và đáng tin cậy đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động ban hành, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật kinh doanh BĐS liên quan tới điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài. Đồng thời, luận án có thể được sử dụng cho mục đích tham khảo trong công tác giảng dạy và học tập môn học

Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở… tại các cơ sở đào tạo trong và ngoài Học viện.

Luận án là công trình nghiên cứu một cách toàn diện những vấn đề lý luận về pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở cả phương diện lí luận và thực tiễn, có tham khảo, đối chiếu pháp luật của một số quốc gia trên thế giới. Từ đó đề xuất được những giải pháp mang tính khả thi để hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Đồng thời, đây cũng là công trình nghiên cứu chuyên sâu về pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam trong dưới giác độ một luận án tiến sĩ Luật Kinh tế.

Ý nghĩa về thực tiễn, kết quả nghiên cứu của luận án có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo trong quá trình nghiên cứu, tìm kiếm cơ sở lý luận và thực tiễn để xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Luận án là tài liệu tham khảo cho cá nhân, tổ chức có nhu cầu nghiên cứu và tìm hiểu về mặt nghiên cứu khoa học, tuyên truyền pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay. Các kết quả nghiên cứu của luận án có thể là nguồn tài liệu tham khảo cần thiết và đáng tin cậy đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động ban hành, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật kinh doanh BĐS liên quan tới kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay. Đồng thời, luận án có thể được sử dụng cho mục đích tham khảo trong công tác giảng dạy và học tập môn học Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở… tại các cơ sở đào tạo trong và ngoài Học viện và những nhà nghiên cứu quan tâm đến nội dung của luận án.

7. Cấu trúc của luận án

Ngoài phần Mở đầu, phần Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung chính của luận án được kết cấu thành 4 chương, gồm:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của đề tài luận án.

Chương 2: Lý luận về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài và pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Chương 3: Thực trạng kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay

Chương 4: Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

CHƯƠNG 1
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài

Để đánh giá một cách toàn diện tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, việc hệ thống hóa các công trình nghiên cứu theo từng nhóm nội dung là cần thiết cả về phương diện lý luận và thực tiễn. Cách tiếp cận này giúp nhận diện rõ phạm vi, mức độ và chiều sâu nghiên cứu của các công trình đã được công bố trong nước và ngoài nước đối với từng vấn đề cốt lõi của pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Xuất phát từ cấu trúc của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, các công trình nghiên cứu được phân thành bốn nhóm chủ yếu, bao gồm: (i) nhóm công trình nghiên cứu về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; (ii) nhóm công trình nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản; (iii) nhóm công trình nghiên cứu về trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; và (iv) nhóm công trình nghiên cứu về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Việc phân nhóm theo các nội dung nêu trên không chỉ bảo đảm tính logic, khoa học trong quá trình tổng quan tài liệu mà còn bám sát các chế định cơ bản của pháp luật hiện hành, tạo cơ sở để đánh giá khách quan những thành tựu nghiên cứu đã có, làm rõ khoảng trống nghiên cứu và khẳng định tính mới, tính cần thiết cũng như định hướng nghiên cứu của luận án.

1.1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Nghiên cứu về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài thường được đặt trong bối cảnh pháp luật thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và quản lý thị trường bất động sản toàn cầu. Nhiều học giả quốc tế tập trung phân tích các mô hình điều chỉnh khác nhau, so sánh chính sách mở cửa và bảo hộ trong lĩnh vực bất động sản giữa các quốc gia phát triển và đang phát triển; đồng thời đánh giá ảnh hưởng của sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường bất động sản địa phương, bao gồm các vấn đề liên quan đến tính minh bạch, rủi ro tài chính và ổn định kinh tế – xã hội. Những nghiên cứu này đã hình thành hệ thống khái niệm và các tiêu chí phân loại điều kiện kinh doanh, cơ chế tiếp cận thị trường và các thông lệ quản lý quốc tế, tạo nền

tảng tham chiếu quan trọng cho việc hoạch định chính sách ở nhiều quốc gia khác nhau. Các công trình nghiên cứu tiêu biểu như:

Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, cuốn sách trình bày về khái niệm, đặc điểm bất động sản và dự án bất động sản. Theo tác giả, khái niệm về bất động sản ở Việt Nam được tiếp cận theo cách liệt kê các trường hợp cụ thể được xác định là bất động sản, một mặt bổ sung thêm các tiêu chí để xác định bất động sản. Dự án bất động sản là một tập hợp các đề xuất nhằm sử dụng bất động sản trong một khoảng thời gian, đầu tư nguồn lực để thực hiện các hoạt động có liên quan đến nhau nhằm đạt được những mục tiêu cụ thể, rõ ràng và làm thỏa mãn nhu cầu của chủ dự án (chủ thể có dự án đầu tư) hoặc đối tượng dự án hướng đến. Trên cơ sở đó, tác giả đã chỉ ra những đặc điểm đặc thù của pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản[1]. Khi viết về pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tác giả đã làm rõ một số điều kiện kinh doanh bất động như về chủ thể, về mục đích và vai trò của hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung, điều kiện góp vốn, chuyển nhượng dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng. Trong đó, điều kiện về chủ thể chuyển nhượng dự án bất động sản được phân tích dựa trên các điều kiện cụ thể về đáp ứng quy định của pháp luật đầu tư; đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật đất đai. Cuốn sách cũng phân tích cụ thể về chủ thể nhận chuyển nhượng phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có sự độc lập về địa vị pháp lý, khả năng tài chính lớn,…

Nguyễn Văn Hợi (chủ biên, 2024), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, cuốn sách đã trình bày cách tiếp cận kinh doanh bất động sản, đưa ra khái niệm, đặc điểm của kinh doanh bất động sản. Theo đó, kinh doanh bất động sản là việc giao thương thường xuyên, liên tục của một bên là chủ thể kinh doanh hoặc giữa nhiều chủ thể kinh doanh với nhau, có đối tượng giao thương là bất động sản hoặc dịch vụ liên quan đến bất động sản để thu lợi. Đồng thời, tác giả đã chỉ ra đặc điểm của kinh doanh bất động sản là: (1) kinh doanh bất động sản là một ngành, nghề kinh doanh có điều kiện; (2) kinh doanh bất động sản là loại hình kinh doanh phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như pháp luật, kiến trúc, xây dựng, thị trường tài

[1] Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, tr.13-26.

chính; (3) kinh doanh bất động sản bao gồm nhiều hình thức và phạm vi hoạt động khác nhau; (4) đối tượng kinh doanh trong hoạt động kinh doanh bất động sản là bất động sản hoặc các dịch vụ liên quan đến bất động sản.(5) kinh doanh bất động sản là loại hình kinh doanh thu hồi vốn chậm và tiềm ẩn rất nhiều rủi ro[2].

Nguyễn Văn Nam (2012), *"Các biện pháp thu hút đầu tư trong lĩnh vực bất động sản theo pháp luật Việt Nam hiện nay",* Luận án tiến sĩ luật kinh tế, trường Đại học Huế, nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn về luật kinh doanh bất động sản. Nêu được thực trạng quan điểm của Đảng và Nhà nước về pháp luật bất động sản hiện nay như: "Chính sách về điều kiện kinh doanh trong hoạt động đâu tư bất động sản chưa rõ ràng, không minh bạch và chưa đảm bảo tính công bằng, cạnh tranh và giải quyết được các tranh chấp phát sinh, năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa còn yếu và chưa đáp ứng được như cầu của thị trường; Công nghệ thông tin chưa được áp dụng mạnh mẽ trong quản lý, giám sát và thực hiện các dự án đầu tư bất động sản; Hình thức đầu tư mới chưa được phát triển đa dạng, nguồn vốn đầu tư bất động sản vẫn chủ yếu tập trung vào một số nhà đầu tư lớn". Tác giả đã đưa ra các biện pháp để thu hút đầu tư vào lĩnh vực bất động sản như:" Tăng cường đầu tư cơ sở hạ tầng: Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư bằng cách đầu tư vào hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ công cộng khác; Đẩy mạnh phát triển khu đô thị mới: Quy hoạch, đầu tư xây dựng khu đô thị mới với các tiện ích hiện đại như trung tâm thương mại, giáo dục, y tế, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, khu công nghiệp, tăng cường đầu tư vào các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội, tạo ra các chính sách thuận lợi cho đầu tư bất động sản". Tiếp đó tác giả đã đưa ra một số sản điểm như sau: "Cần có một chính sách đầu tư bất động sản rõ ràng và minh bạch, đảm bảo tính công bằng, cạnh tranh và giải quyết được các tranh chấp phát sinh; nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, tăng cường quản lý, kiểm soát đầu tư bất động sản để đảm bảo an toàn và bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư, đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, giám sát và thực hiện các dự án đầu tư bất động sản,…"

Cuốn sách của Nguyễn Quang Tuyến (2012), *Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam,* Nhà xuất bản Tư pháp, và cuốn sách của tác giả Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến (2009), *"Pháp luật về kinh doanh bất động sản",* Sách chuyên khảo, Nxb. Tư Pháp Hà Nội; Cuốn sách đã phân tích các nội dung về Pháp luật kinh doanh bất động sản, phân tích các thực trạng những thuận lợi và trở ngại trong hoạt động

[2] Nguyễn Văn Hợi (2024), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, tr.57-65.

kinh doanh bất động sản của Việt Nam hiện nay như sau: "Về mặt thuận lợi: Sự gia tăng nhu cầu về nhà ở, văn phòng, khu công nghiệp, đất trồng lúa, đất nông nghiệp, việc thúc đẩy đầu tư từ nước ngoài và các đối tác đầu tư trong nước, cùng với sự hỗ trợ từ chính phủ. Thực trạng trở ngại: thiếu thông tin chính xác và đầy đủ về thị trường bất động sản, các vấn đề liên quan đến quy hoạch và sử dụng đất, bao gồm việc đất có thể bị giữ lại, thu hồi hoặc bị giới hạn sử dụng, sự phân chia giữa các cơ quan quản lý địa phương và trung ương trong việc quản lý và giám sát các hoạt động kinh doanh bất động sản,…" Trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện Pháp luật về kinh doanh bất động sản trong bối cảnh mới như sau: Tăng cường quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản, đặc biệt trong việc kiểm soát, quản lý và phân phối các dự án bất động sản; Điều chính, hoàn thiện và đưa ra các chính sách hỗ trợ, khuyến khích đầu tư và phát triển kinh doanh bất động sản, bao gồm cả việc thúc đẩy sự phát triển các doanh nghiệp vừa và nhỏ; Nâng cao chất lượng, đào tạo và cung cấp thông tin về kinh doanh cho người dân và các doanh nghiệp; tăng cường sự hợp tác các bên liên quan, bao gồm cả giữa chính phủ, các tổ chức đại diện cho doanh nghiệp bất động sản và các cơ quan chức năng để tạo ra môi trường kinh doanh thuận lợi và đồng thời bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia vào kinh doanh bất động sản. Các tác giả đã đưa ra một số quan điểm như sau: Cần tạo ra một chính sách và pháp luật hỗ trợ cho việc phát triển bất động sản ở các địa phương khác nhau để hạn chế sự tập trung quá mức vào một số địa phương, Cần có các chính sách khuyến khích các nhà đầu tư và các doanh nghiệp địa phương tham gia vào việc phát triển bất động sản, Cần thực hiện nghiêm các quy định pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu bất động sản để tránh tình trạng tranh chấp, vi phạm pháp luật, Cần tăng cường giám sát, kiểm soát và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản,…

Khi bàn về hình thức đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, sách chuyên khảo của tác giả: Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Ngọc Khánh, Đỗ Việt Thanh (2024), Quản trị công ty cổ phần theo pháp luật Việt Nam hiện nay, NXB. Công an nhân dân đã phân tích rõ phạm trù: "Nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam" là vấn đề về chủ thể đầu tư, điều kiện tiếp cận thị trường và hoạt động kinh doanh bất động sản; còn "quản trị công ty cổ phần" là vấn đề về tổ chức, phân bổ và kiểm soát quyền lực bên trong công ty. Hai vấn đề giao nhau khi nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản thông qua việc thành lập, góp vốn, mua cổ phần hoặc tham gia quản lý một công ty cổ phần tại Việt Nam. Cụ thể, công ty cổ phần là một phương thức tổ chức hoạt động đầu tư. Nhà đầu tư nước ngoài có thể tham gia thị trường bất động sản Việt Nam

thông qua việc đầu tư thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp vốn, mua cổ phần trong doanh nghiệp đang hoạt động, nếu đáp ứng các điều kiện pháp luật tương ứng. Khi tổ chức kinh tế được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần, hoạt động đầu tư bất động sản đồng thời chịu sự chi phối của cơ chế quản trị công ty cổ phần. Bên cạnh đó, tỷ lệ sở hữu cổ phần ảnh hưởng đến khả năng tham gia quản trị và kiểm soát doanh nghiệp. Việc nhà đầu tư nước ngoài sở hữu cổ phần không chỉ mang ý nghĩa về vốn mà còn gắn với các quyền của cổ đông như tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông, tiếp cận thông tin, đề cử người tham gia Hội đồng quản trị khi đáp ứng điều kiện luật định và thực hiện các quyền khác theo pháp luật, Điều lệ công ty. Vì vậy, đầu tư nước ngoài vào doanh nghiệp bất động sản có thể dẫn đến sự thay đổi về cấu trúc sở hữu và tương quan quyền lực trong quản trị công ty. Ngoài ra, quản trị công ty là cơ chế để bảo đảm nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản đúng pháp luật. Những quyết định lớn như lựa chọn dự án, huy động vốn, chuyển nhượng dự án, mua bán tài sản có giá trị lớn, giao dịch với bên liên quan, phân phối lợi nhuận hoặc tái cấu trúc doanh nghiệp đều được thực hiện thông qua các cơ quan quản trị của công ty. Vì vậy, hiệu quả quản trị công ty tác động trực tiếp đến việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tuân thủ pháp luật đầu tư, đất đai và kinh doanh bất động sản.

Công trình khoa học của Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Thành Huân, Đỗ Việt Thanh (2024), sách chuyên khảo: Hộ kinh doanh: từ lý luận đến thực tiễn pháp luật ở Việt Nam hiện nay, NXB. Công an nhân dân có phân tích nội dung về chủ thể được phép thành lập hộ kinh doanh ở Việt Nam theo quy định pháp luật và trên thực tế, trong đó có nhà đầu tư nước ngoài, thực tế pháp luật không cấm nhà đầu tư nước ngoài thành lập hộ kinh doanh để kinh doanh nhưng thủ tục lại không tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài được kinh doanh dưới hình thức hộ kinh doanh[3]. Đây là nội dung quan trọng để luận án phân tích kỹ về việc tại sao nhà đầu tư nước ngoài không được sử dụng hộ kinh doanh để kinh doanh bất động sản, trong đó nhà đầu tư nước lại được sử dụng.

Trần Trung Kiên (2012)*"Pháp luật về hoạt động đầu tư bất động sản đối với người Việt Nam ở nước ngoài"*, Luận án tiến sĩ, Đại học Kinh tế - Luật Thành phố Hồ Chí Minh, công trình đã làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về pháp luật kinh doanh bất động sản và phát luật kinh doanh bất động cho người Việt Nam ở nước ngoài, trên cơ sở lý thuyết, tác giả phân tích thực trạng pháp luật về hoạt động đầu tư bất động sản đối với người Việt Nam ở nước ngoài hiện nay, tác giả đã phân tích và đưa ra nhận định về

[3] Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Thành Huân, Đỗ Việt Thanh (2024), *sách chuyên khảo: Hộ kinh doanh: từ lý luận đến thực tiễn pháp luật ở Việt Nam hiện nay,* NXB. Công an nhân dân, tr 70, tr.119, tr. 128-129.

thực trạng pháp luật về hoạt động đầu tư BĐS cho người Việt Nam ở nước ngoài. Tác giả đã trình bày về các hạn chế và khó khăn của pháp luật hiện hành, bao gồm việc chưa có một bộ luật riêng về hoạt động đầu tư BĐS cho người Việt Nam ở nước ngoài, việc chưa có sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng để quản lý và hỗ trợ cho hoạt động đầu tư này, cũng như việc chưa có sự quản lý, giám sát đúng mực đối với các hoạt động này. Tác giả cũng đưa ra những giải pháp để cải thiện tình trạng này, bao gồm việc xây dựng một bộ luật riêng về hoạt động đầu tư BĐS cho người Việt Nam ở nước ngoài, tăng cường phối hợp giữa các cơ quan chức năng để hỗ trợ cho hoạt động đầu tư này, cũng như tăng cường giám sát và quản lý đối với các hoạt động đầu tư BĐS của người Việt Nam ở nước ngoài,…

Đinh Văn Minh (2018), Đề tài khoa học cấp Bộ *"Pháp luật về các điều kiện và thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực tư ở Việt Nam"*, Bộ Xây dựng, công trình gồm 3 chương, Chương 1: Trình bày khái quát đặc trưng, đặc điểm các điều kiện và thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài , sự cần thiết phải nghiên cứu *các điều kiện* và thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực tư ở Việt Nam; kinh nghiệm kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở khu vực tư của một số quốc gia trên thế giới và bài học cho Việt Nam. Chương 2: Phân tích thực trạng các điều kiện và thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước trong khu vực tư của Việt Nam trong thời gian qua; Chương 3: Tác giả đưa ra dự báo tình hình kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực tư ở Việt Nam đến năm 2025 và các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện các điều kiện và thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực tư ở Việt Nam. Nội dung của luận văn xoay quanh việc phân tích các vấn đề chính liên quan đến pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, bao gồm quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, giấy tờ chứng nhận và các thủ tục liên quan đến đầu tư bất động sản. Ngoài ra, tác giả cũng tập trung nghiên cứu về việc đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình đầu tư bất động sản tại Việt Nam. Trên cơ sở phân tích, Đinh Văn Minh đưa ra một số giải pháp nhằm cải thiện môi trường đầu tư bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, bao gồm việc tăng cường tư vấn pháp lý cho các nhà đầu tư, tăng cường trách nhiệm của các tổ chức liên quan trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư, cải thiện các quy định về quyền sở hữu và quyền sử dụng đất, và đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan. Đây là một công trình nghiên cứu có giá trị về các điều kiện và thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực tư tại Việt

Nam. Nó cung cấp những thông tin và giải pháp quan trọng để tăng cường sự hấp dẫn của Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài và thúc đẩy phát triển kinh tế đất nước.

Bài nghiên cứu của tác giả Peter Beamish (2013), *"Law on real estate business of foreign investors in Japan",* Business Report. Bài báo này đánh giá Pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Nhật Bản. Cụ thể, bài báo đã tập trung vào các quy định và thủ tục liên quan đến việc mua, bán và cho thuê bất động sản tại Nhật Bản cho các nhà đầu tư nước ngoài. Tác giả đã chỉ ra rằng việc mua bán và cho thuê bất động sản tại Nhật Bản đang gặp phải nhiều khó khăn và trở ngại đối với các nhà đầu tư nước ngoài do sự phức tạp của quy định pháp luật và thủ tục liên quan. Ngoài ra, tác giả cũng đã đề cập đến vấn đề về ngôn ngữ và văn hóa, khi các văn bản và thủ tục liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Nhật Bản thường được viết bằng tiếng Nhật và có nhiều đặc thù văn hóa. Để giải quyết các vấn đề này, tác giả đã đề xuất một số giải pháp nhằm cải thiện điều kiện kinh doanh bất động sản cho các nhà đầu tư nước ngoài tại Nhật Bản, bao gồm: Tăng cường hỗ trợ về thông tin và ngôn ngữ để giúp các nhà đầu tư nước ngoài hiểu rõ hơn về quy định pháp luật và thủ tục liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Nhật Bản. Thúc đẩy sự đồng bộ hóa và giảm thiểu sự phức tạp của quy định pháp luật và thủ tục liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Nhật Bản. Tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư nước ngoài khi mua, bán và cho thuê bất động sản tại Nhật Bản, bằng cách cải thiện các chính sách và quy định về thuế và tài chính. Những nghiên cứu trên nhằm nâng cao chất lượng đầu tư bất động sản của Nhật Bản.

Báo cáo của Quỹ phát triển Châu Á (2017) *"Analysing the impact of real estate business of foreign investors: ASIA's Country Case Studies and Analytical Tool"* đã phân tích tình hình kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài bằng các công cụ sử dụng như dùng cây nghiên cứu là các quốc gia để đánh giá tác động và mức độ hiệu quả của chính sách kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở một số quốc gia châu Á . Báo cáo này tập trung vào việc phân tích tác động của kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trên các quốc gia Châu Á thông qua việc nghiên cứu các trường hợp của các quốc gia trong khu vực và cung cấp một công cụ phân tích cho các nhà quản lý chính phủ và các nhà đầu tư để đánh giá tác động của việc kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Báo cáo này bao gồm nhiều trường hợp nghiên cứu khác nhau của các quốc gia Châu Á, bao gồm Nhật Bản, Hàn Quốc, Malaysia, Thái Lan và Việt Nam. Tác giả đã phân tích các vấn đề liên quan đến điều kiện và các thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trên các quốc gia này, bao gồm quy định pháp luật và thủ tục liên quan đến việc mua, bán và cho thuê

bất động sản, tác động của việc kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường bất động sản và nền kinh tế của các quốc gia này. Bên cạnh đó, báo cáo cũng cung cấp một công cụ phân tích về tác động của kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, giúp các nhà quản lý chính phủ và các nhà đầu tư đánh giá tác động của việc kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trên các quốc gia Châu Á và đưa ra các quyết định phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế và xã hội của quốc gia. Trong bài báo cáo đã nêu ra những biện pháp để quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực Châu Á như sau: Tăng cường quản lý và giám sát: Các chính phủ cần có chính sách quản lý và giám sát chặt chẽ hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, đảm bảo rằng các hoạt động này được thực hiện theo đúng quy định và không gây hậu quả cho nền kinh tế và môi trường. Đảm bảo độ bền vững của thị trường bất động sản: Các chính phủ cần có chính sách để đảm bảo sự ổn định và độ bền vững của thị trường bất động sản. Điều này bao gồm cải cách pháp lý, đảm bảo tính minh bạch và công khai trong quy trình đấu thầu, đảm bảo chất lượng công trình và đảm bảo sự an toàn cho người sử dụng. Bảo vệ quyền lợi của người dân: Các chính phủ cần đảm bảo rằng hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không vi phạm quyền lợi của người dân và sự phát triển của cộng đồng. Điều này bao gồm đảm bảo quyền sử dụng đất, đảm bảo tính minh bạch và công khai trong quy trình giải quyết tranh chấp và đảm bảo rằng người dân có đủ thông tin và được hưởng lợi từ hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Bảo vệ môi trường: Các chính phủ cần đảm bảo rằng hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không gây hậu quả cho môi trường.

Nghiên cứu của Peter Carlo (2018), *"Luật bất động sản ở Trung Quốc"* theo https://law.asia/real-estate-law-china. Hơn một thập kỷ qua, tuy có ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế đất nước, nhưng thị trường bất động sản Trung Quốc vẫn luôn là đối tượng bị kiểm soát vĩ mô. Bắt đầu với ý kiến về tiêu chuẩn hóa quyền tiếp cận và quản lý đầu tư vào trong thị trường bất động sản, được ban hành bởi sáu cơ quan chính phủ bao gồm Bộ Xây dựng và Bộ Thương mại, chính sách của Trung Quốc về đầu tư vào bất động sản đã chuyển từ hướng mở và tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài. Sau đó, chính phủ đã ban hành một loạt chính sách hạn chế đầu tư nước ngoài vào bất động sản, được gọi chung trong ngành là "chính sách hạn chế đầu tư vào", và chặn dòng vốn nước ngoài đổ vào thị trường bất động sản của Trung Quốc bằng cách thiết lập các rào cản trong sự chấp thuận của chính phủ, thanh toán ngoại hối, đầu tư ra nước ngoài và các khía cạnh khác. Phân tính rõ về tình hình thực trạng và các giải pháp cải thiện

như sau: (1) Thực trạng: Quy định pháp lý về bất động sản ở Trung Quốc đang thay đổi liên tục và phức tạp. Điều này đòi hỏi các nhà đầu tư phải có kiến thức và kinh nghiệm đầy đủ về các quy định pháp lý và thuế của Trung Quốc. Các nhà đầu tư nước ngoài cần phải tìm hiểu về các quy định pháp lý mới nhất của Trung Quốc liên quan đến bất động sản, đồng thời nắm vững các quy định về đầu tư nước ngoài và thuế để đảm bảo tuân thủ pháp luật và tránh những rủi ro pháp lý. Thị trường bất động sản ở Trung Quốc đang phát triển mạnh mẽ, tạo ra nhiều cơ hội đầu tư. Tuy nhiên, việc đầu tư vào bất động sản cũng đem lại nhiều rủi ro, đặc biệt là về việc giải quyết tranh chấp. Các nhà đầu tư nước ngoài cần phải đảm bảo rằng họ có đầy đủ kiến thức và kinh nghiệm để đối phó với các vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp bất động sản. Họ cũng cần phải tìm hiểu về các quy định pháp lý liên quan đến việc giải quyết tranh chấp bất động sản ở Trung Quốc, đồng thời nắm vững quy trình và thủ tục liên quan.

Bài viết của Newhouse, M. E. (2014). Law of Real estate market: *"A fiduciary theory. Cornell Journal of Law and Public Policy, 23, 553–594"*. Bài viết tập trung vào vấn đề về điều kiện kinh doanh bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản trong hệ thống tổ chức quản lý và quy định nội bộ của các công ty, cơ quan nhà nước. Theo tác giả, việc tập trung quản lý và quy định kinh doanh bất động sản trong hệ thống ủy thác đầu tư và phân quyền giúp đảm bảo tính minh bạch và trách nhiệm trong hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, tác giả cũng đề cập đến khái niệm "lý thuyết ủy thác" và giải thích cơ chế hoạt động của nó trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, tác giả cũng đưa ra các đánh giá về các quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản cho nhà đầu tư nước ngoài hiện hành trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đề xuất những cải cách cần thiết để tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, tác giả cũng nhấn mạnh vai trò của các cơ quan nhà nước trong việc đảm bảo sự an toàn, ủy thác đầu tư, phân quyền đã tạo môi trường thu hút đầu tư nước ngoai trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

1.1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh bất động sản

Phân tích về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh doanh bất động sản, cuốn sách chuyên khảo Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật đã chỉ ra rất cụ thể quyền và nghĩa

vụ của các chủ thể chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản dựa trên phân tích các quy định pháp luật Việt Nam[4].

Tác giả Lê Lưu Hương (2012), "*Quy định của Pháp luật về kinh doanh Bất động sản đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*", Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 2/2016; Tác giả đã phân tích làm rõ nội dung những vấn đề về quyền sử dụng đất theo Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác. Cụ thể, tác giả đã đề cập đến việc các nhà đầu tư nước ngoài đang gặp phải khó khăn trong việc thuê đất để triển khai dự án, đặc biệt là trong việc lấy đất từ các cơ quan nhà nước. Tác giả cũng đã phân tích các quy định liên quan đến việc cho thuê đất, đất thuê để sử dụng với mục đích đầu tư, cũng như các vấn đề liên quan đến quản lý và sử dụng đất trong việc kinh doanh bất động sản. Tác giả nhận thấy rằng, mặc dù đã có nhiều cải tiến về pháp luật trong lĩnh vực này, nhưng vẫn còn nhiều hạn chế, gây khó khăn cho các nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện dự án tại Việt Nam. Đồng thời, tác giả cũng đề xuất một số giải pháp nhằm cải thiện tình hình này, bao gồm việc thực hiện đẩy mạnh cải cách hành chính, đảm bảo tính minh bạch và công khai trong việc quản lý đất đai, tăng cường sự tham gia của các bên liên quan trong quá trình đàm phán thuê đất, đẩy mạnh công tác giải quyết tranh chấp liên quan đến đất đai, và cải thiện chất lượng đào tạo và nâng cao năng lực cho các cơ quan chức năng liên quan đến việc quản lý và sử dụng đất.

Phạm Thục Anh (2007), Quản lý và phát triển các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài tại Hà Nội - Thực trạng và giải pháp, Luận văn Thạc sĩ Kinh tế, Trường Đại học Ngoại Thương; Lê Mạnh Hùng (2015), "*Pháp luật kinh doanh bất động sản tại Việt Nam hiện nay*" Luận án tiến sĩ luật kinh tế, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội, công trình là một nghiên cứu đáng chú ý về lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Trong công trình, NCS Lê Mạnh Hùng đưa ra những thực trạng, giải pháp, và đề xuất về các vấn đề pháp lý trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. NCS Lê Mạnh Hùng đề cập đến các vấn đề vấn đề về thực trạng trong việc quy hoạch, sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản, giao dịch bất động sản, và quản lý bất động sản tại Việt Nam như sau:" Thiếu sự minh bạch và rõ ràng trong các giao dịch bất động sản; Thiếu sự thống nhất và nhất quán trong các quy định pháp lý liên quan đến bất động sản; Sự bất cập trong việc thực thi pháp luật, khiến cho việc giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản trở nên khó khăn và phức tạp,…" Ông đưa ra một số giải pháp nhằm cải thiện hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:" Nâng cao chất lượng quản lý và giám sát, tăng cường việc đào

[4] Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, tr. 142-150.

tạo và nâng cao năng lực cho các chuyên gia về bất động sản, đẩy mạnh công tác quảng bá và tiếp cận thị trường, tăng cường quyền lợi và sự an toàn cho các nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty tư vấn địa ốc,..” Trong công trình, NCS Lê Mạnh Hùng đã đưa ra mốt số quan điểm về lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, bao gồm: Cần có sự thống nhất về quy định pháp lý trong lĩnh vực bất động sản giữa các cơ quan, địa phương, các bộ ngành, các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau để tránh tình trạng mâu thuẫn, không đồng nhất và gây rối loạn đến các hoạt động kinh doanh, Cần có chính sách tài chính và ngân hàng nhằm hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản với mức lãi suất hợp lý, hạn mức tín dụng cao và thời hạn vay dài để giảm thiểu rủi ro và tăng tính khả thi của các dự án, tăng cường kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực bất động sản, nhất là các hành vi liên quan đến việc lừa đảo, gian lận, trốn thuế và tham nhũng phát triển các hình thức đầu tư mới, đa dạng hóa nguồn vốn và tăng cường hợp tác kinh tế với các đối tác nước ngoài để thu hút đầu tư trong lĩnh vực bất động sản, tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực cho các nhân viên trong lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là về kiến thức pháp lý, để họ có thể hiểu rõ hơn về các quy định, luật pháp trong lĩnh vực này và áp dụng chúng đúng đắn.

Tác giả Lê Ngọc Thạnh (2014), *Những vấn đề về quyền sử dụng đất theo Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác*, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 6/2014; Tác giả đã phân tích làm rõ nội dung những vấn đề về quyền sử dụng đất theo Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác, tác gải đã nêu những hạn chế Những vấn đề về quyền sử dụng đất theo Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác như sau: Không có sự rõ ràng trong việc định nghĩa về quyền sử dụng đất, Sự bất đồng giữa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đất, hạn chế trong việc đăng ký quyền sử dụng đất, Thiếu sự minh bạch và công khai trong việc quản lý đất đai,…Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện những vấn đề về quyền sử dụng đất theo Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác trong giai đoạn hiện nay như sau: Định nghĩa rõ ràng về quyền sử dụng đất và phân biệt rõ ràng giữa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đất, đẩy mạnh việc công khai thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn, tạo điều kiện cho người dân có thể truy cập thông tin về quyền sử dụng đất, Tăng cường công tác đăng ký quyền sử dụng đất và đơn giản hóa thủ tục để giảm thiểu thời gian và chi phí cho người dân, thực hiện chặt chẽ các quy định về pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất để ngăn chặn tình trạng tham nhũng và gian lận trong quản lý đất đai,…Tư đó tác giả đã đưa ra những quan điểm về “Những vấn đề về

quyền sử dụng đất theo Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác" như sau: Cần có sự rõ ràng và minh bạch trong việc quản lý và sử dụng đất đai để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan, đặc biệt là người dân, tăng cường giám sát và kiểm tra để ngăn chặn tình trạng tham nhũng và gian lận trong quản lý đất đai, cần nghiên cứu và đưa ra các giải pháp phù hợp để giải quyết các vấn đề và hạn chế liên quan đến quyền sử dụng đất, đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan và phát triển bền vững của đất nước,…

Tác giả Võ Văn Hoà (2017), *Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Toà án, số 7/2017; Tác giả đã phân tích làm rõ nội dung quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, nêu những ưu điểm trong quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản như sau: Quy định rõ ràng về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai, giúp đảm bảo tính pháp lý cho các bên liên quan; Giúp ngăn chặn tình trạng mua bán đất "ma" hoặc giao dịch trái phép trên thị trường bất động sản; Cải thiện khả năng quản lý và kiểm soát của cơ quan chức năng, đảm bảo sự công bằng trong việc cấp phép sử dụng đất và quản lý tài sản đất đai,…Tiếp đó đã nêu ra nhưng hạn chế: Quy định chưa thực sự rõ ràng và chi tiết về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai, dẫn đến khó khăn trong việc xác định và giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến chủ thể này; Quy định còn nhiều hạn chế trong việc phân biệt chủ thể của các loại hợp đồng khác nhau trong lĩnh vực bất động sản, ví dụ như hợp đồng thuê đất, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng xây dựng, hợp đồng thầu v.v., Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản trong giai đoạn hiện nay như sau: Cần rõ ràng hóa quy định về đối tượng được phép thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản; Đưa ra các quy định cụ thể về người được ủy quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản; Nâng cao trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân được ủy quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản; Tăng cường kiểm soát và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản; Nâng cao nhận thức và giáo dục cho các chủ thể kinh doanh bất động sản về quy định về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng đúng quy định pháp luật.

Phạm Bình Minh (2018), Đề tài khoa học cấp trường: *"Pháp luật kinh doanh bất động sản 2014: những vấn đề lý luận và giải pháp thực tiễn"*, Trường Đại học Luật – Đại học Huế do TS. Phạm Bình Minh làm chủ nhiệm đã phân tích làm rõ những vấn đề lý luận xây dựng Pháp luật kinh doanh bất động sản 2014, phân tích những điểm mới của luật kinh doanh bất động sản 2014 so với luật kinh doanh bất động sản 2006 như sau: Điều chỉnh và bổ sung về đối tượng áp dụng của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Bổ sung thêm quy định về hình thức hợp đồng, đặc biệt là hợp đồng thuê và hợp đồng mua bán bất động sản; Tăng cường quyền lợi của người mua bán bất động sản, đặc biệt là quyền lợi của người mua bán bất động sản chưa được cấp đất sử dụng; Điều chỉnh quy định về trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến kinh doanh bất động sản; Bổ sung và điều chỉnh về trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong quản lý, giám sát và xử lý các vi phạm trong kinh doanh bất động sản, làm rõ thực tiễn thực hiện trong giai đoạn hiện nay và đề xuất giải pháp nâng cao như sau: Cần hoàn thiện hệ thống pháp luật về bất động sản, bao gồm cả các luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Thuế, Luật Đấu giá, Luật Tài sản công, v.v...Tăng cường giám sát, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản, đặc biệt là trong việc đầu tư, quản lý và sử dụng đất đai, phát triển dự án bất động sản, môi giới và giao dịch bất động sản; Nâng cao năng lực và chất lượng của cơ quan quản lý nhà nước về bất động sản, đặc biệt là trong việc đào tạo và bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, công chức và người lao động liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản,...để tiếp tục nâng cao hiệu quả thực hiện luật kinh doanh bất động sản năm 2014 trong giai đoạn hiện nay.

Trần Đăng Vinh (2013) "*Pháp luật về quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam"*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, công trình đã làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về pháp luật về quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, trên cơ sở lý đó NCS phân tích thực trạng Pháp luật về quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam đánh giá những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân của những hạn chế trong thực thi Pháp luật về quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam hiện nay. Theo ông các tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài muốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam sẽ đối mặt với một số khó khăn và thách thức, bao gồm: "Quy định pháp luật: Hiện nay, các quy định pháp

luật liên quan đến việc đăng ký, cấp phép và quản lý các hoạt động liên quan đến bất động sản tại Việt Nam còn khá phức tạp và không rõ ràng. Điều này làm cho các nhà đầu tư nước ngoài gặp khó khăn trong việc thực hiện các hoạt động đầu tư của mình; Quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai: Vấn đề về quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai cũng gây ra nhiều khó khăn cho các nhà đầu tư nước ngoài. Điều này đặc biệt đúng đối với các trường hợp đầu tư vào các dự án có liên quan đến đất đai, khi phải đối mặt với nhiều thủ tục phức tạp để được sở hữu hoặc sử dụng đất đai; Chính sách hỗ trợ của chính phủ: Hiện nay, chính phủ Việt Nam cũng đã có nhiều chính sách hỗ trợ cho các nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, các chính sách này vẫn chưa được đưa ra một cách rõ ràng và chi tiết, dẫn đến việc các nhà đầu tư nước ngoài khó khăn trong việc nắm bắt được những lợi ích của các chính sách này. Trên cơ sở những hạn chế và nguyên nhân của hạn chế, NCS đã đề xuất các giải pháp hoàn thiện Pháp luật về về quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam theo pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam như sau: Nâng cao chất lượng pháp luật về đầu tư bất động sản: Điều này đòi hỏi các cơ quan quản lý phải đẩy mạnh việc tạo ra các quy định pháp luật rõ ràng và minh bạch hơn, giúp cho các nhà đầu tư có thể hiểu rõ quy trình đầu tư, các quyền lợi và nghĩa vụ của mình, tăng cường quản lý chất lượng dự án: Các cơ quan quản lý phải tăng cường giám sát và kiểm tra chất lượng dự án đầu tư, bảo đảm tính thực tiễn, đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người mua nhà; Tăng cường thị trường bất động sản: Các cơ quan quản lý cần phải tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong việc tiếp cận thị trường bất động sản Việt Nam; Nâng cao năng lực cạnh tranh: Các doanh nghiệp Việt Nam cần nâng cao năng lực cạnh tranh, tăng cường đào tạo và nghiên cứu phát triển, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, tạo ra các sản phẩm có giá trị gia tăng cao để có thể cạnh tranh với các doanh nghiệp nước ngoài.

Tác giả Nguyễn Mạnh Khởi, "*Quyền sở hữu Bất động sản tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của tổ chức, cá nhân nước ngoài*", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số tháng 3/2007; tác giả đã phân tích làm rõ nội dung các quyền sở hữu BĐS tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của tổ chức, cá nhân nước ngoài, nêu những hạn chế Quyền sở hữu BĐS tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của tổ chức, cá nhân nước ngoài gồm những hạn chế như sau: Giới hạn về quy định pháp luật: Hiện nay, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và các văn bản liên quan đến quyền sở hữu bất động sản tại Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế, đặc biệt là

trong việc cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu bất động sản tại Việt Nam; Khó khăn trong thủ tục pháp lý: Việc sở hữu bất động sản tại Việt Nam đòi hỏi phải tuân thủ các quy định pháp luật và thực hiện các thủ tục pháp lý phức tạp. Điều này đặc biệt khó khăn đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài do họ phải có mặt tại Việt Nam để thực hiện các thủ tục này; Vấn đề về an toàn pháp lý: Việc sở hữu bất động sản tại Việt Nam đôi khi không được bảo đảm an toàn pháp lý, do sự thay đổi liên tục của chính sách pháp luật và sự thực hiện không đồng đều của các cơ quan chức năng; Rủi ro về đầu tư: Việc sở hữu bất động sản tại Việt Nam cũng có rủi ro về đầu tư, đặc biệt là khi thị trường bất động sản có thể có những biến động khó lường và sự can thiệp của các nhà đầu tư nước ngoài có thể ảnh hưởng đến thị trường; Vấn đề về quản lý: Việc quản lý sở hữu bất động sản của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài đôi khi gặp khó khăn do họ không có mặt tại Việt Nam để thực hiện quản lý và vận hành bất động sản của mình. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về Quyền sở hữu BĐS tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của tổ chức, cá nhân nước ngoài trong giai đoạn mới như sau: Tăng cường thông tin và hỗ trợ pháp lý: Nhà nước cần tăng cường thông tin và hỗ trợ pháp lý cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài về các quy định và thủ tục pháp lý để sở hữu bất động sản tại Việt Nam; Thúc đẩy hợp tác quốc tế: Cần thúc đẩy hợp tác quốc tế để giúp người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài có thể dễ dàng sở hữu bất động sản tại Việt Nam,…

TS. Đào Lệ Thu (chủ nhiệm, 2017), Đề tài nghiên cứu khoa học *"Nghiên cứu, so sánh về pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại một số quốc gia Châu Á đáp ứng yêu cầu sửa đổi một số vấn đề trọng tâm về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam"* của trường Đại học Luật Hà Nội. Công trình nghiên cứu về những vấn đề chung về nghiên cứu so sánh pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài của một số quốc gia Châu Á trong bối cảnh sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam. Ví dụ các quốc gia như Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc và Singapore,…Để so sánh pháp luật kinh doanh bất động sản của các nhà đầu tư nước ngoài tại các quốc gia ví dụ trên, nghiên cứu của TS. Đào Lệ Thu chủ yếu tập trung vào các điểm sau: Quy định về quyền sở hữu bất động sản: Quyền sở hữu bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong các quốc gia này được đảm bảo như thế nào? Các quy định về chuyển nhượng, thế chấp và cho thuê bất động sản có khác nhau không? Quy định về đầu tư và kinh doanh bất động sản: Nhà đầu tư nước ngoài có

được đầu tư và kinh doanh bất động sản dễ dàng không? Có những điều kiện gì để được đầu tư và kinh doanh bất động sản tại các quốc gia này? Quy định về thuế: Các quy định về thuế đối với nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản ở các quốc gia này có khác nhau không? Những khoản chi phí nào được giảm thuế và được hỗ trợ trong lĩnh vực này? Quy định về pháp lý: Các quy định về pháp lý trong lĩnh vực bất động sản của các quốc gia này có khác biệt gì không? Có những vấn đề nào đặc biệt cần lưu ý khi đầu tư và kinh doanh bất động sản tại các quốc gia này không? Tiếp đó, TS. Đào Lệ Thu đã đưa ra một số giải định về các biện pháp đề xuất trong nghiên cứu như sau: Đối với các quốc gia Châu Á có pháp luật kinh doanh bất động sản tốt hơn Việt Nam, nghiên cứu sẽ đề xuất Việt Nam tham khảo và học hỏi các quy định và cơ chế quản lý để cải thiện pháp luật kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Đối với các quốc gia Châu Á có pháp luật kinh doanh bất động sản tương đồng với Việt Nam, nghiên cứu sẽ so sánh các quy định, cơ chế quản lý của các quốc gia đó với Việt Nam để đưa ra các khuyến nghị và biện pháp cải thiện pháp luật kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Đối với những vấn đề trọng tâm liên quan đến kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, nghiên cứu sẽ phân tích và đưa ra các giải pháp pháp lý để giải quyết những vấn đề này, nhằm thu hút và tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So sánh quy định về đầu tư bất động sản và kiểm soát tài sản, thu nhập đối với hoạt động đầu tư bất động sản trong pháp luật của một số quốc gia Châu Á và đề xuất sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam. So sánh quy định về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong khu vực tư của một số quốc gia Châu Á và đề xuất sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam như sau: Tăng cường cơ chế quản lý và giám sát đầu tư bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Cần có các quy định nghiêm ngặt về đăng ký, cấp phép và kiểm soát hoạt động đầu tư để đảm bảo tính minh bạch, tránh các rủi ro tiềm ẩn và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan; Đề xuất sửa đổi Luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam để đáp ứng yêu cầu của nhà đầu tư nước ngoài và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động đầu tư bất động

Nghiên cứu của Carlo Alberto Brioschi (2017), *"international reale state",* công trình nghiên cứu của trường Đại học Chicago của Mỹ. Tác giả đã phân tích các quyền và nghĩa vụ các nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động đầu tư của bất động sản quốc tế ở nhiều quốc gia, tác giả só sánh làm rõ các quyền và nghĩa vụ của các nhà đầu tư nước ngoai trong pháp luật kinh doanh bất động sản các nước, so sánh chỉ số cạnh tranh thu hút đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. Carlo Alberto Brioschi cũng tập trung

vào nghiên cứu các yếu tố địa lý và văn hóa ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, bao gồm sự khác biệt giữa các khu vực đất nước, sự phát triển kinh tế và mức độ quy định của pháp luật địa phương. Kết quả của nghiên cứu của Brioschi cung cấp thông tin quan trọng cho các nhà đầu tư nước ngoài và các chuyên gia bất động sản để đánh giá các thị trường bất động sản trên toàn cầu và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp. Trong bài viết của Carlo Alberto Brioschi (2017) đã nêu ra một số thực trạng chung về thị trường bất động sản quốc tế như sau: Sự phát triển của thị trường bất động sản quốc tế: Thị trường bất động sản quốc tế đang phát triển mạnh mẽ, với sự gia tăng của các hoạt động mua bán, cho thuê và đầu tư vào bất động sản ở các quốc gia khác nhau. Sự phát triển này được thúc đẩy bởi sự tăng trưởng kinh tế và sự tăng trưởng dân số ở các khu vực có nhu cầu sử dụng bất động sản cao. Sự khác biệt về quy định pháp lý và thuế: Quy định pháp lý và thuế về bất động sản khác nhau giữa các quốc gia, tạo ra một môi trường kinh doanh phức tạp và khó khăn cho các nhà đầu tư. Điều này đòi hỏi các nhà đầu tư phải có kiến thức và kinh nghiệm đầy đủ về các quy định pháp lý và thuế của các quốc gia khác nhau. Kèm theo đó tác giả đã nêu ra một số giải pháp để cải thiện môi trường đầu tư bất động sản như sau:Tăng cường sự cạnh tranh và sự đa dạng hóa trong thị trường bất động sản quốc tế: Thị trường bất động sản quốc tế đang trở nên ngày càng cạnh tranh và đa dạng hóa, với sự xuất hiện của nhiều nhà đầu tư và các quốc gia đầu tư mới. Điều này tạo ra một môi trường kinh doanh tích cực, đồng thời đòi hỏi các nhà đầu tư phải cẩn trọng trong việc phân tích và đánh giá các cơ hội đầu tư. Sự tác động của yếu tố chính trị và kinh tế: Yếu tố chính trị và kinh tế đang tác động đến thị trường bất động sản quốc tế. Các cuộc chiến tranh, xung đột và thay đổi chính sách kinh tế có thể gây ra sự dao động trong thị trường bất động sản, đồng thời cũng tạo ra cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư thông minh và có kiến thức.

Nghiên cứu của Dennis Li (2020), *"The Real Estate Law Review: Hong Kong"* Tạp chí Bất động sản của Hồng Kông. Theo tác giả tại Hồng Kông, việc cấp đất được thực hiện trên cơ sở thuê đất. Quyền sở hữu đối với đất cho thuê được cấp bằng hình thức cho thuê của chính phủ hoặc trợ cấp của chính phủ. Khoản trợ cấp của chính phủ sẽ bao gồm các điều kiện, khi được đáp ứng, sẽ dẫn đến việc chính phủ cho thuê được coi là đã được cấp (thực tế là chính phủ sẽ không cấp một hợp đồng thuê thực tế). Hợp đồng cho thuê hoặc tài trợ của chính phủ thường sẽ nêu rõ tiền thuê của chính phủ, thời hạn, giao ước xây dựng và các hạn chế của người sử dụng, vi phạm bất kỳ điều nào trong số đó sẽ cho phép chính phủ nhập lại đất và xác định chính phủ cho thuê hoặc cấp. Đối với các tòa nhà nhiều tầng, các hợp đồng thuê của chính phủ được cấp cho phần đất mà tòa nhà

được xây dựng. Không có hợp đồng thuê riêng của chính phủ đối với quyền sở hữu của các căn hộ trong tòa nhà đó và tất cả các chủ sở hữu căn hộ đều là 'đồng sở hữu'. Chứng thư của giao ước chung quy định quyền sở hữu của từng đơn vị riêng lẻ trong một tòa nhà bằng cách phân chia một cách có ý nghĩa khu đất được kết hợp và xây dựng thành một số cổ phần không chia và phân bổ một số cổ phần chưa chia này cho từng đơn vị trong tòa nhà. Những cổ phần chưa chia này gắn liền với họ quyền sử dụng và sở hữu độc quyền, và việc mua một căn hộ trong tòa nhà được thực hiện bằng cách chuyển nhượng tất cả các quyền gắn liền với những cổ phần chưa chia đó trong thời gian còn lại của thời hạn thuê của chính phủ. Sau khi thay đổi chủ quyền vào ngày 01 tháng 7 năm 1997, tất cả đất đai ở Hồng Kông đã trở thành tài sản của nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa, và trách nhiệm quản lý, sử dụng và phát triển thuộc về chính quyền Đặc khu Hành chính Hồng Kông của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa. Luật Cơ bản của Hồng Kông quy định rằng các hợp đồng thuê của chính phủ được cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 1997 sẽ tiếp tục được công nhận và bảo vệ theo luật của Hồng Kông. Tất cả các điều khoản cho thuê của chính phủ đều được cấp hoặc được gia hạn thêm 50 năm hoặc đến năm 2047.

1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu về trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Tác giả Trần Huỳnh Thanh Nghị (2016), *Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014*, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 2/2016; Tác giả đã phân tích làm rõ nội dung những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 như sau: Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có tính chất đổi mới và thay thế cho nhiều quy định cũ, đặc biệt là quy định về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; Luật này đề xuất nhiều giải pháp để thúc đẩy phát triển bền vững của thị trường bất động sản, bao gồm việc bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan, tăng cường quản lý và giám sát, đưa ra các cơ chế khuyến khích đầu tư và phát triển bất động sản; Việc áp dụng và thi hành các quy định mới của luật cũng đòi hỏi sự thay đổi trong tư duy, hành vi và cách thức làm việc của các cơ quan chức năng, đặc biệt là trong việc đối thoại và hỗ trợ doanh nghiệp. Do đó, tác giả đề xuất cần có sự tập trung và phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng, doanh nghiệp và người dân để đạt được hiệu quả cao nhất trong việc thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 trong giai đoạn tới bao gồm: Tăng cường kiểm soát và giám sát việc thực hiện các quy định mới của luật, đảm bảo tính đồng bộ và nhất quán trong việc thực hiện các quy định của pháp

luật; Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, tham gia vào thị trường bất động sản. Các biện pháp có thể áp dụng như tăng cường hỗ trợ tư vấn, đào tạo và giảm chi phí đăng ký; Tăng cường hoạt động tư pháp và thúc đẩy việc giải quyết tranh chấp liên quan đến bất động sản một cách công bằng và hiệu quả; Đồng thời, cần có sự tập trung và phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng, doanh nghiệp và người dân để đạt được hiệu quả cao nhất trong việc thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Đoàn Văn Bình (2022), *Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam, vai trò và khuyến nghị chính sách,* Nxb. Chính trị quốc gia Sự Thật, Hà Nội, Nguyễn Thanh Bình (2012), *"Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản hiện nay ở Việt Nam",* Tạp chí Nghề luật, số 6; Phạm Thục Anh (2007), *Quản lý và phát triển các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài tại Hà Nội - Thực trạng và giải pháp,* Luận văn Thạc sĩ Kinh tế, Trường Đại học Ngoại Thương; Hà Ngọc Mai Linh (2015), *Kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam,* Luận văn thạc sĩ trường Đại học Luật Hà Nội, Luận văn đã làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về Pháp luật Kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và trú trọng đến trình tự thủ tục kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đâu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam, trên cơ sở lý thuyết, tác giả phân tích thực trạng pháp luật về trình tự thủ tục kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam, đánh giá thực trạng như sau: Sự đa dạng trong hình thức đầu tư và quy mô đầu tư của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam; Tình trạng giới hạn và khó khăn trong việc thực hiện các quy định pháp luật về đầu tư, quản lý và sử dụng đất đai của Việt Nam đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam, đặc biệt là giữa các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các doanh nghiệp trong nước; Khả năng thích ứng và ứng phó của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với môi trường kinh doanh địa phương tại Việt Nam; Tác động của các yếu tố chính trị, kinh tế và xã hội đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về Kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam như sau: Cải thiện môi trường đầu tư và kinh doanh: Bao gồm tăng cường đối ngoại, thực hiện các cải cách cơ cấu kinh tế, nâng cao chất lượng dịch vụ hành chính công, tăng cường đào tạo nhân lực và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp; Hoàn thiện chính

sách đầu tư: Tăng cường đầu tư vào các lĩnh vực phát triển, đặc biệt là các ngành liên quan đến bất động sản; thúc đẩy các hình thức đầu tư đa dạng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư; Thúc đẩy nghiên cứu và phát triển sản phẩm bất động sản: Tập trung vào các sản phẩm có chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của thị trường và đồng thời thúc đẩy sự đổi mới trong thiết kế, xây dựng và quản lý bất động sản; Tăng cường hợp tác và đối thoại giữa các đối tượng liên quan: Bao gồm chính quyền địa phương, các doanh nghiệp, các tổ chức đại diện cho các nhà đầu tư và cộng đồng dân cư, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Tác giả Nguyễn Quang Tuyến với bài viết "*Pháp luật về kinh doanh Bất động sản ở Việt Nam dưới khía cạnh hoạt động đầu tư nước ngoài*", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số tháng 9/2010; Tác giả đã phân tích làm rõ nội dung Pháp luật về kinh doanh BĐS ở Việt Nam dưới khía cạnh hoạt động đầu tư nước ngoài. Tác giả đã nêu ra những hạn chế Pháp luật về kinh doanh BĐS ở Việt Nam như sau: Chưa có quy định rõ về quy trình thủ tục đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực BĐS, Quy định pháp lý chưa minh bạch, chưa rõ ràng, gây khó khăn cho hoạt động đầu tư; Thị trường BĐS Việt Nam còn chưa ổn định, gây nguy cơ cho hoạt động đầu tư,… Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện Pháp luật về kinh doanh BĐS ở Việt Nam dưới khía cạnh hoạt động đầu tư nước ngoài trong giai đoạn mới như: Cải thiện và hoàn thiện quy định pháp lý liên quan đến hoạt động đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực BĐS, Tăng cường giám sát và kiểm soát đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực BĐS, Đơn giản hóa thủ tục và hồ sơ pháp lý để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài, đưa ra các chính sách và cơ chế thúc đẩy phát triển bền vững thị trường BĐS Việt Nam.

Quách Văn Toàn (2018), Đề tài khoa học cấp Bộ "*Luận cứ khoa học cho việc xây dựng chiến lược thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam cho đến năm 2025"*, Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản- Bộ Xây dựng. Nghiên cứu một số vấn đề lý luận và thực tiễn để xây dựng cơ sở luận cứ khoa học cho việc xây dựng chiến lược thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam cho đến năm 2025 gồm những nội dung như sau: Đánh giá tình hình đầu tư bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong giai đoạn 2010-2017; Phân tích một số trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam; Xác định mục tiêu và chiến lược thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam cho đến năm 2025; Đề xuất các giải pháp và hướng điều

chỉnh chính sách phù hợp để thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Từ đó ông đã đưa ra một số kết luận như sau: Đầu tư bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong giai đoạn 2010-2017, tuy nhiên vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức; Việc thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó có yếu tố chính sách, quy định pháp luật, thủ tục hành chính, cơ sở hạ tầng và nguồn nhân lực; Mục tiêu và chiến lược thu hút nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam cho đến năm 2025 là phát triển các dự án bất động sản có tính cạnh tranh và đáp ứng nhu cầu thị trường, tạo ra nguồn thu nhập ổn định cho quốc gia. Nhằm tăng cường thu hút lượng ngoại tệ để phát triển kinh tế xã hội Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế ông đã đề xuất những giải pháp: Tăng cường khung pháp lý: Nghiên cứu cho rằng chính phủ cần cải thiện và cập nhật khung pháp lý cho đầu tư nước ngoài vào bất động sản. Điều này bao gồm giảm thủ tục hành chính và tạo ra một hệ thống pháp lý minh bạch và hiệu quả hơn để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài. Thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng: Nghiên cứu khuyến nghị đầu tư vào phát triển cơ sở hạ tầng như đường, cầu, cảng để tạo môi trường tốt hơn cho đầu tư bất động sản. Khuyến khích hợp tác công tư: Nghiên cứu đề xuất khuyến khích hợp tác công tư trong các dự án phát triển bất động sản để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài. Phát triển lực lượng lao động có kỹ năng: Nghiên cứu cho rằng Việt Nam cần phát triển lực lượng lao động có kỹ năng trong lĩnh vực bất động sản để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư nước ngoài. Tạo môi trường đầu tư thuận lợi: Nghiên cứu khuyến nghị tạo môi trường đầu tư thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài, bao gồm ưu đãi về thuế, quyền sử dụng đất và thủ tục đầu tư minh bạch. Nghiên cứu đưa ra một chiến lược toàn diện để thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam, có thể đóng góp đáng kể vào sự phát triển kinh tế của đất nước.

Nghiên cứu của Ina Kubbe, Aiysha Varraich (2019), *"Real estate market in the Middle East and North Africa"*. Cuốn sách phân tích thị trường bất động sản ở khu vực châu Phi và Trung Đông. Dựa trên các chi tiết cụ thể của bối cảnh địa phương, cuốn sách khám phá cách thức hoạt động kinh doanh bất động sản trong khu vực thông qua các hoạt động phi chính thức cùng tồn tại và hoạt động song song với các thể chế chính thức. Dựa trên một loạt các thị trường bất động sản bao gồm Maroc, Lebanon, Thổ Nhĩ Kỳ, Jordan, Tunisia hoặc Israel, cuốn sách đầu tiên phân tích rõ nét về hoạt động kinh doanh bất động sản ở trong khu vực châu Phi và Trung Đông như sau: Sự ảnh hưởng của sự bất ổn chính trị và kinh tế đến thị trường bất động sản: Trong khu vực Trung Đông và Châu Phi, các cuộc xung đột và bất ổn chính trị đã gây ảnh hưởng lớn đến thị

trường bất động sản. Sự bất ổn này đã khiến nhiều nhà đầu tư nước ngoài cảm thấy lo ngại và khó khăn trong việc đầu tư vào thị trường này. Sự chậm trễ trong việc đưa ra các quy định pháp lý và hệ thống quản lý bất động sản: Các quy định pháp lý liên quan đến bất động sản ở khu vực này vẫn chưa được hoàn thiện và đầy đủ. Hơn nữa, hệ thống quản lý bất động sản vẫn còn nhiều thiếu sót và chưa được phát triển đầy đủ, điều này gây khó khăn cho các nhà đầu tư muốn tham gia vào thị trường này. Sự tăng trưởng nhanh chóng của dân số và nhu cầu về bất động sản: Trong khi đó, sự phát triển nhanh chóng của dân số và nhu cầu về bất động sản đã tạo ra nhiều cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, sự phát triển này cũng gây ra nhiều thách thức về quản lý đô thị và phát triển bền vững. Sự khác biệt về cách tiếp cận và phát triển thị trường bất động sản giữa các quốc gia: Trong khu vực Trung Đông và Châu Phi, các quốc gia có những sự khác biệt lớn về cách tiếp cận và phát triển thị trường bất động sản. Các nhà đầu tư cần phải hiểu rõ các khác biệt này để đưa ra quyết định đầu tư đúng đắn. Từ những thực trạng về những khó khăn trên tác giả đã đề xuất những giải pháp để cải thiện thị trường bất động sản ở khu vực Trung Đông và Châu Phi như sau: Tăng cường quản lý thị trường: các quy định pháp lý cần được cải thiện để tăng tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia thị trường. Các chính phủ cũng cần đưa ra các chính sách hỗ trợ phát triển bất động sản như tài trợ cho các dự án phát triển. Tăng cường cạnh tranh: để tăng cường cạnh tranh, các chính phủ cần hỗ trợ sự phát triển của các công ty địa phương và quốc tế nhằm đảm bảo sự cạnh tranh trên thị trường. Đào tạo nguồn nhân lực: Các chính phủ và các tổ chức địa phương cần tập trung vào đào tạo nguồn nhân lực trong lĩnh vực bất động sản, bao gồm đào tạo về quản lý, tài chính, xây dựng và kiến trúc, để đáp ứng nhu cầu của ngành. Thúc đẩy đầu tư nước ngoài: các chính phủ cần đưa ra các chính sách thu hút đầu tư nước ngoài, như giảm thuế hoặc tạo ra các khu đầu tư tự do để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài. Phát triển các dự án hạ tầng: Các chính phủ cần đầu tư vào hạ tầng để tăng tính hấp dẫn của thị trường bất động sản, bao gồm việc xây dựng các tuyến đường, sân bay, bến cảng và các cơ sở hạ tầng khác. Tích cực hóa các giao dịch bất động sản: các chính phủ cần tăng cường hệ thống pháp lý và tài chính để giảm thiểu các rủi ro và tăng tính minh bạch trong các giao dịch bất động sản,…

Bài viết của Jancsics, D. (2016). *"Real estate Giving and Corruption. International Journal of Public Administration"*, https://doi.org/10.1080/01900692.2016.1177833 phân tích cách thức trình tự và thủ tục kinh doanh đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tác giả đã chỉ ra một số thủ tục và trình tự kinh doanh đối với nhà đầu tư nước ngoài không phù hợp như: không thực hiện đăng ký kinh doanh, nhờ người bản địa đứng tên tài san

bất động sản, trốn nộp thuế tài sản bất động sản, rửa tiền, thao túng thị trường bất động sản, hối lộ chính quyền để trúng thâu các dự án bất động sản…Để giải quyết vấn đề này, tác giả đề xuất nên có các quy định rõ ràng về những hành vi nhận hối lộ,thực hiện sai các quy trình, thủ tục kinh doanh bất động sản đối với các nhà đầ tư nước ngoài, Các cơ quan quản lý phải thực hiện kiểm tra và giám sát chặt chẽ hơn để phát hiện và ngăn chặn việc tặng quà bất động sản và các hành vi tham nhũng khác và các hình thức xử phạt kịp thời,đúng pháp luật. Nâng cao nhận thức về pháp luật quy định các trình tự, thủ tục trình tự kinh doanh bất động sản, cần tăng cường giáo dục và tuyên truyền cho các đối tượng liên quan như các nhân viên quản lý bất động sản, các nhà đầu tư và người dân nơi có hoạt động kinh doanh bất động sản. Thúc đẩy minh bạch trong giao dịch bất động sản: Bất động sản cần được giao dịch công khai và minh bạch hơn, thông qua việc công bố thông tin liên quan đến bất động sản và các giao dịch. Nâng cao trách nhiệm xã hội của các công ty bất động sản: Các công ty bất động sản cần có trách nhiệm xã hội và tuân thủ đúng quy định pháp luật, đồng thời xây dựng một nền văn hóa doanh nghiệp lành mạnh và trung thực.

1.1.4. Nhóm các công trình nghiên cứu về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Trần Văn Bô (2017), Đề tài khoa học cấp Bộ "*Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Hà Nội theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2014"*, Hoàng Anh Tuấn (2021), "Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản", Tạp chí Tòa án, số 07,… các công trình đã nghiên cứu cơ sở lý luận về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài năm 2014, phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Hà Nội theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 như sau: Pháp lý và quy định kinh doanh bất động sản tại Hà Nội chưa được hoàn thiện và rõ ràng, dẫn đến sự chậm trễ trong giải quyết thủ tục và pháp lý cho các dự án đầu tư bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Chính sách về thuế và tài chính của Hà Nội không có sự đồng bộ và khó khăn cho nhà đầu tư nước ngoài. Việc quản lý, giám sát và kiểm tra hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Hà Nội chưa được đảm bảo hiệu quả và đầy đủ về do đó việc xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài chưa được thực hiện hiệu quả, đầy đủ và đúng pháp luật nhằm tạo ra thị trường cạnh tranh lành mạnh trong hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trên địa bàn thủ đô Hà Nội. Tình trạng cạnh tranh giữa các nhà đầu tư trong việc tìm kiếm các dự án đầu tư bất động sản tại Hà Nội đã gây ra sự cạnh tranh không

lành mạnh và làm gia tăng giá trị của các dự án đầu tư. Từ những thực trạng trên ông đã đề xuất những giải pháp nhằm nâng cao chất lượng hiệu quả kinh doanh bất động sản như sau: Hoàn thiện các quy định và chính sách pháp lý để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài. Tăng cường đồng bộ hóa các chính sách về thuế và tài chính để giảm thiểu khó khăn cho nhà đầu tư nước ngoài. Tăng cường hoạt động quản lý, giám sát và kiểm tra đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Hà Nội,…

Bài viết của Jord M. et al. (2006), Private to private Real estate market: *"Taking business managers' risk assessment seriously when choosing anti-corruption measures"*. Tác giả phân tích chủ yếu về thực trạng của thị trường bất động sản khu vực Châu Âu và đặc biệt là ảnh hưởng của tham nhũng đến thị trường này. Bài viết nhấn mạnh rằng tham nhũng là một vấn đề phổ biến trong ngành bất động sản và có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của các công ty trong ngành. Nghiên cứu này đã phân tích các trường hợp về tham nhũng trong ngành bất động sản và đưa ra các phân tích về các tác động của tham nhũng đến các hoạt động kinh doanh của các công ty và về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực tham nhũng. Các tác động này bao gồm tăng chi phí, giảm sự đáng tin cậy của doanh nghiệp và tác động đến hình ảnh của doanh nghiệp trên thị trường. Bài viết cũng chỉ ra rằng các doanh nghiệp trong ngành bất động sản có thể đưa ra các biện pháp chống tham nhũng hiệu quả bằng cách áp dụng các chính sách và quy trình nghiêm ngặt để đảm bảo tính minh bạch và đạo đức trong hoạt động kinh doanh. Điều này có thể giúp giảm thiểu rủi ro và tăng cường uy tín của doanh nghiệp trên thị trường. Tuy nhiên, bài viết cũng nhấn mạnh rằng các chính phủ châu Âu đang sử dụng các biện pháp xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực tham nhũng các biện pháp chống tham nhũng không phải là giải pháp duy nhất và cần được kết hợp với các biện pháp khác để đảm bảo tính bền vững của hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, bài viết cũng đề cập đến vai trò của các tổ chức và chính phủ trong việc đưa ra các chính sách và quy định để giúp giảm thiểu tham nhũng trong ngành bất động sản.

Bài viết của David-Barrett, E. (2017), Real estate Business unusual: *"Collective action against bribery in international business, Crime, Law and Soacial Change"*, https://doi.org/10.1007/s10611-017-9715-1. Phân tích về các dấu hiệu kinh doanh bất thường và các biện pháp của chính phủ đã sử dụng nhằm xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài để chống hối lộ trong kinh doanh bất động sản quốc tế. Cụ thể là các dấu hiệu kinh doanh bất thường có thể là tín hiệu cho thấy sự hiện

diện của hối lộ trong các giao dịch bất động sản quốc tế. Các dấu hiệu này bao gồm: các giao dịch không rõ ràng về giá cả, việc trả tiền tiền lót tay, các giao dịch chuyển tiền qua các quốc gia khác nhau, sử dụng các công ty tài chính hay quỹ đầu tư bất động sản không rõ nguồn gốc và quyền sở hữu. Để chống lại hối lộ trong kinh doanh bất động sản quốc tế, tác giả đề xuất các biện pháp xử lý vi phạm chống lộ như: tạo ra các cơ chế kiểm soát nội bộ, thúc đẩy sự minh bạch và tiếp cận thông tin, đào tạo nhân viên về đạo đức kinh doanh và pháp luật, tăng cường sự phối hợp với các tổ chức chống tham nhũng, và hợp tác với chính phủ và cơ quan chức năng để xây dựng và thực thi các chính sách pháp luật chống tham nhũng trong lĩnh vực bất động sản.

Bài viết của Jancsics, D. (2016). *"Real estate Giving and Corruption. International Journal of Public Administration"*, https://doi.org/10.1080/01900692.2016.1177833 phân tích cách thức trình tự và thủ tục kinh doanh đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tác giả đã chỉ ra một số thủ tục và trình tự kinh doanh đối với nhà đầu tư nước ngoài không phù hợp như: không thực hiện đăng ký kinh doanh, nhờ người bản địa đứng tên tài san bất động sản, trốn nộp thuế tài sản bất động sản, rửa tiền, thao túng thị trường bất động sản, hối lộ chính quyền để trúng thâu các dự án bất động sản…Để giải quyết vấn đề này, tác giả đề xuất nên có các quy định rõ ràng về những hành vi nhận hối lộ,thực hiện sai các quy trình, thủ tục kinh doanh bất động sản đối với các nhà đầ tư nước ngoài, Các cơ quan quản lý phải thực hiện kiểm tra và giám sát chặt chẽ hơn để phát hiện và ngăn chặn việc tặng quà bất động sản và các hành vi tham nhũng khác và các hình thức xử phạt kịp thời,đúng pháp luật. Nâng cao nhận thức về pháp luật quy định các trình tự, thủ tục trình tự kinh doanh bất động sản, cần tăng cường giáo dục và tuyên truyền cho các đối tượng liên quan như các nhân viên quản lý bất động sản, các nhà đầu tư và người dân nơi có hoạt động kinh doanh bất động sản. Thúc đẩy minh bạch trong giao dịch bất động sản: Bất động sản cần được giao dịch công khai và minh bạch hơn, thông qua việc công bố thông tin liên quan đến bất động sản và các giao dịch. Nâng cao trách nhiệm xã hội của các công ty bất động sản: Các công ty bất động sản cần có trách nhiệm xã hội và tuân thủ đúng quy định pháp luật, đồng thời xây dựng một nền văn hóa doanh nghiệp lành mạnh và trung thực.

1.2. Đánh giá chung về tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài

1.2.1. Kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học và những nội dung mà luận án kế thừa

Trên cơ sở khảo cứu các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, có thể nhận thấy rằng các nghiên cứu đã đạt được những kết quả nhất định, thể hiện trên bốn nhóm tiêu chí chủ yếu: (i) điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; (ii) quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản; (iii) trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; (iv) xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, đã có nhiều công trình nghiên cứu trong và ngoài nước quan tâm đến pháp luật kinh doanh bất động sản nói chung và pháp luật kinh doanh bất động của nhà đầu tư nước ngoài nói riêng. Các công trình này đã hệ thống được những khái niệm, đặc điểm chung của pháp luật luật kinh doanh bất động sản nói chung, pháp luật luật kinh doanh bất động sản cho các nhà đầu tư nước ngoài nói riêng tác động của chính sách pháp luật đến các lĩnh vực khác nhau của đời sống xã hội như chính trị, kinh tế, xã hội, các doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân.

Thứ hai, nhiều công trình nghiên cứu đã tiếp cận và phân tích điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nói chung, nhà đầu từ nước ngoài nói riêng dưới góc độ pháp luật đầu tư và pháp luật kinh doanh bất động sản. Các nghiên cứu đã làm rõ các nhóm điều kiện cơ bản mà nhà đầu tư trong đó có nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng, như: điều kiện tiếp cận thị trường; điều kiện về chủ thể đầu tư; điều kiện về hình thức đầu tư; điều kiện về vốn, năng lực tài chính và kinh nghiệm; điều kiện liên quan đến quyền sử dụng đất và phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản được phép. Một số công trình đã bước đầu đánh giá sự thay đổi của các điều kiện kinh doanh qua các giai đoạn lập pháp, đặc biệt từ khi Việt Nam gia nhập WTO và ký kết các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới, qua đó chỉ ra xu hướng mở cửa có kiểm soát đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Những nghiên cứu này góp phần làm rõ mối quan hệ giữa pháp luật trong nước và các cam kết quốc tế về mở cửa thị trường. Tuy nhiên, các công trình hiện có chủ yếu dừng lại ở việc phân tích từng nhóm điều kiện riêng lẻ hoặc đặt trong bối cảnh chung của pháp luật đầu tư, chưa xây dựng được một khung phân tích hệ thống về điều kiện kinh doanh bất động sản dành riêng cho nhà đầu tư nước ngoài trong toàn bộ chuỗi hoạt động kinh doanh.

Thứ ba, một số công trình nghiên cứu đã làm rõ phạm vi quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản, tập trung vào các nội dung

như: quyền đầu tư, quyền kinh doanh, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền chuyển nhượng dự án, quyền cho thuê, cho thuê lại bất động sản; đồng thời phân tích các nghĩa vụ về tài chính, thuế, sử dụng đất, bảo vệ môi trường, tuân thủ quy hoạch và nghĩa vụ báo cáo, công bố thông tin. Các nghiên cứu này đã góp phần làm rõ sự khác biệt về địa vị pháp lý giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, qua đó khẳng định đặc trưng của nguyên tắc "bình đẳng có phân biệt" trong pháp luật Việt Nam. Một số tác giả cũng đã chỉ ra những bất cập trong việc bảo đảm thực thi quyền của nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là quyền tiếp cận đất đai và quyền chuyển nhượng dự án bất động sản trong thực tiễn. Tuy nhiên, các công trình hiện có chưa phân tích đầy đủ mối quan hệ tương hỗ giữa quyền và nghĩa vụ trong suốt quá trình kinh doanh bất động sản; đồng thời chưa làm rõ các cơ chế pháp lý bảo đảm thực hiện quyền và kiểm soát việc thực hiện nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong bối cảnh quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.

Thứ tư, một số công trình nghiên cứu đã tiếp cận vấn đề trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài dưới góc độ thủ tục đầu tư và thủ tục hành chính, phân tích các bước cơ bản như: cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; chấp thuận chủ trương đầu tư; thủ tục giao đất, cho thuê đất; thủ tục cấp phép xây dựng; thủ tục nghiệm thu, đưa dự án vào kinh doanh và các thủ tục chuyển nhượng dự án. Các nghiên cứu này đã chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật, đặc biệt là sự chồng chéo, thiếu thống nhất giữa các thủ tục theo pháp luật đầu tư, đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Một số công trình đã đề xuất cải cách thủ tục hành chính nhằm tạo môi trường đầu tư thuận lợi hơn cho nhà đầu tư nước ngoài. Tuy vậy, phần lớn các nghiên cứu mới chỉ dừng lại ở việc mô tả hoặc đánh giá riêng lẻ từng thủ tục, chưa tiếp cận trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài như một quy trình pháp lý thống nhất, liên thông và xuyên suốt từ giai đoạn tiếp cận thị trường đến giai đoạn vận hành và chấm dứt dự án.

Thứ năm, vấn đề xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực này đã được đề cập ở những mức độ khác nhau, song chưa thực sự trở thành đối tượng nghiên cứu độc lập và chuyên sâu. Phần lớn các nghiên cứu tiếp cận nội dung xử lý vi phạm pháp luật trong mối liên hệ chung với pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản, qua đó bước đầu nhận diện một số hành vi vi phạm phổ biến của nhà đầu tư nước ngoài như vi phạm điều kiện tiếp cận thị trường, sử dụng đất không đúng mục đích, chậm triển

khai dự án, chuyển nhượng dự án trái phép, huy động vốn trái quy định[5] và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Một số công trình đã phân tích cơ sở pháp lý của việc áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm đối với nhà đầu tư nước ngoài, chủ yếu là xử phạt vi phạm hành chính, thu hồi đất, chấm dứt hoạt động đầu tư và thu hồi dự án bất động sản. Qua đó, các nghiên cứu đã góp phần làm rõ vai trò của cơ quan quản lý nhà nước trong thanh tra, kiểm tra và giám sát hoạt động kinh doanh bất động sản có yếu tố nước ngoài, cũng như yêu cầu bảo đảm trật tự, kỷ cương pháp luật trên thị trường bất động sản.

Có thể thấy, khi khảo cứu các công trình nghiên cứu trực tiếp về pháp luật kinh doanh bất động của nhà đầu tư nước ngoài, có thể thấy các nghiên cứu hầu hết tập trung vào một số vấn đề cụ thể như: đo lường tác động của pháp luật kinh doanh bất động của nhà đầu tư nước ngoài với kinh tế, sự phát triển của các doanh nghiệp đầu tư bất động sản; quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài các quốc gia Châu Âu, Châu Phi, Châu Á và của Việt Nam về pháp luật kinh doanh bất động của nhà đầu tư nước ngoài; các khuyến nghị, giải pháp để hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động của nhà đầu tư nước ngoài tại một số quốc gia. Những công trình nghiên cứu này đã cung cấp những quan điểm khác nhau, dưới nhiều khía cạnh nghiên cứu đa dạng, là nguồn tài liệu phong phú cho tác giả khi tìm hiểu về pháp luật kinh doanh bất động của nhà đầu tư nước ngoài.

1.2.2. Khoảng trống của các công trình nghiên cứu trước và những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu

Thông qua các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài, có thể thấy các công trình nghiên cứu trước còn nhiều khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu, cụ thể như sau:

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu phần lớn tập trung vào nghiên cứu pháp luật về kinh doanh bất động sản nói chung mà chưa chú trọng đến chủ thể kinh doanh bất động sản đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài. Một số bài tạp chí có nghiên cứu về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài nhưng chỉ dừng lại ở những nội dung nhỏ, giải quyết một góc vấn đề mà chưa có công trình nào nghiên cứu toàn diện, đầy đủ. Ngoài ra, với sự ra đời của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật các tổ chức tín dụng năm 2024… khoảng trống nghiên cứu pháp luật hiện hành ở Việt Nam thể hiện rất rõ. Bên cạnh đó, các công trình trước đây chưa nghiên cứu đầy đủ các vấn đề pháp lý phát sinh từ sự phát triển của thị trường bất

[5] Phan thị Thủy Hồng, Nguyễn Chí Khang (2022), "Một số vướng mắc về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án", Tạp chí Nghề luật, số 8.

động sản trong bối cảnh mới, như xu hướng phát triển đô thị thông minh, bất động sản xanh, chuyển đổi số trong giao dịch bất động sản, yêu cầu phát triển bền vững, bảo đảm an ninh kinh tế, an ninh đất đai và thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài chất lượng cao. Đây là những vấn đề đang đặt ra yêu cầu phải hoàn thiện pháp luật để đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế trong giai đoạn mới.

Thứ hai, các công trình nghiên cứu hiện có chưa xây dựng được một khung lý luận thống nhất và toàn diện về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Phần lớn các nghiên cứu tiếp cận điều kiện kinh doanh dưới góc độ pháp luật đầu tư nói chung hoặc pháp luật kinh doanh bất động sản nói riêng, dẫn đến việc phân tích còn rời rạc, thiếu sự liên kết giữa các nhóm điều kiện như điều kiện tiếp cận thị trường, điều kiện về chủ thể, vốn, hình thức đầu tư và điều kiện liên quan đến đất đai. Nhiều nghiên cứu mới chỉ dừng lại ở việc mô tả quy định pháp luật hiện hành mà chưa làm rõ cơ sở lý luận và mục tiêu quản lý nhà nước đứng sau việc đặt ra các điều kiện kinh doanh đối với nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, chưa đánh giá được mức độ hợp lý, cần thiết và tương thích của các điều kiện này trong mối quan hệ giữa yêu cầu thu hút đầu tư với bảo đảm an ninh kinh tế, ổn định thị trường bất động sản và lợi ích công cộng. Còn thiếu các nghiên cứu đánh giá một cách có hệ thống mức độ phù hợp của điều kiện kinh doanh bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài với các cam kết quốc tế và thông lệ quốc tế, cũng như chưa chỉ ra rõ những điểm cần điều chỉnh để tránh rủi ro pháp lý trong bối cảnh hội nhập sâu rộng.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu hiện có chưa phân tích một cách đầy đủ và cân bằng mối quan hệ biện chứng giữa quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong suốt quá trình kinh doanh bất động sản. Quyền và nghĩa vụ thường được nghiên cứu tách rời, thiếu sự liên kết logic trong việc đánh giá cơ chế pháp lý bảo đảm thực hiện quyền đi đôi với kiểm soát nghĩa vụ. Còn thiếu các nghiên cứu chuyên sâu làm rõ cơ chế pháp lý bảo vệ quyền hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài trong thực tiễn kinh doanh bất động sản, đặc biệt trong các tình huống phát sinh tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án, thay đổi chính sách pháp luật hoặc can thiệp hành chính. Các công trình hiện có chưa chú trọng phân tích đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ pháp lý đặc thù của nhà đầu tư nước ngoài đối với Nhà nước, xã hội và thị trường bất động sản, như nghĩa vụ bảo đảm phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, minh bạch thông tin và phòng ngừa đầu cơ, thao túng thị trường. Đây là những nội dung ngày càng quan trọng nhưng chưa được nghiên cứu một cách hệ thống.

Thứ tư, các nghiên cứu hiện có chủ yếu tiếp cận trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài dưới góc độ thủ tục hành chính đơn lẻ, chưa xây dựng được cách tiếp cận tổng thể về chuỗi thủ tục pháp lý liên thông, xuyên suốt từ giai đoạn tiếp cận thị trường, triển khai dự án đến vận hành và chấm dứt dự án bất động sản. Còn thiếu các nghiên cứu phân tích sâu sự chồng chéo, mâu thuẫn và thiếu thống nhất giữa các thủ tục theo pháp luật đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản, cũng như tác động của những bất cập này đến quyền và lợi ích của nhà đầu tư nước ngoài trong thực tiễn. Các công trình nghiên cứu chưa đánh giá đầy đủ hiệu quả thực thi các thủ tục pháp lý đối với nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là tính minh bạch, khả năng dự đoán và chi phí tuân thủ pháp luật trong quá trình thực hiện thủ tục kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến việc các đề xuất cải cách thủ tục còn mang tính chung chung, thiếu cơ sở thực tiễn cụ thể.

Thứ năm, nội dung xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài thường chỉ được đề cập một cách gián tiếp, tản mạn, thiếu sự hệ thống và chưa làm rõ tính đặc thù của chủ thể vi phạm là nhà đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, chưa có nhiều nghiên cứu đánh giá hiệu quả thực tiễn của các biện pháp xử lý vi phạm, đặc biệt là các biện pháp nghiêm khắc như thu hồi đất, chấm dứt dự án, cũng như chưa phân tích đầy đủ mối quan hệ giữa xử lý vi phạm pháp luật và bảo đảm môi trường đầu tư, phòng ngừa tranh chấp đầu tư quốc tế. Nhìn chung, mặc dù các công trình nghiên cứu đã góp phần làm rõ một số khía cạnh pháp lý liên quan đến xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, nhưng vẫn còn thiếu những nghiên cứu toàn diện, chuyên sâu và có hệ thống về vấn đề này. Đây chính là khoảng trống khoa học cần tiếp tục được nghiên cứu nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam hiện nay.

Từ các phân tích trên có thể khẳng định rằng, mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu đề cập đến pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, nhưng chưa có nghiên cứu nào tiếp cận vấn đề này một cách toàn diện, có hệ thống và chuyên sâu dựa trên các tiêu chí cốt lõi: điều kiện kinh doanh, quyền và nghĩa vụ, trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản, xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Khoảng trống này đặt ra yêu cầu cần có một công trình nghiên cứu độc lập, chuyên sâu, kết hợp giữa lý luận và thực tiễn, nhằm hoàn thiện cơ sở khoa học và đề xuất giải pháp khả thi cho việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam hiện nay.

1.3. Lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu

1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu

Nghiên cứu pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một lĩnh vực mang tính liên ngành, đòi hỏi phải vận dụng tổng hợp nhiều lý thuyết pháp lý, kinh tế và quản trị công. Trên cơ sở mục tiêu và phạm vi nghiên cứu của đề tài, luận án có thể dựa trên các lý thuyết nghiên cứu chủ yếu sau đây:

(1) Lý thuyết về quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản.

Lý thuyết về quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản được hình thành và phát triển qua nhiều giai đoạn trong lịch sử pháp lý và kinh tế học. Lý thuyết quyền sở hữu bắt đầu từ Luật La Mã (Roman Law) với ba quyền năng cơ bản: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, và quyền định đoạt. Đây là nền tảng cho sự phát triển của các đạo luật dân sự hiện đại, đặc biệt từ thế kỷ XX với các tác giả tiêu biểu như: Ronald với bài viết "The Problem of Social Cost", Armen A. Alchian & Harold Demset với lý thuyết "Property Rights Theory"… Kinh doanh bất động sản gắn liền với vấn đề quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Lý thuyết về quyền sở hữu và quyền tài sản cho phép làm rõ bản chất pháp lý của các quyền mà nhà đầu tư nước ngoài được thừa nhận trong pháp luật Việt Nam, đặc biệt trong bối cảnh đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Việc vận dụng lý thuyết này giúp luận án phân tích sâu sự khác biệt giữa quyền của nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản, làm rõ cơ sở pháp lý của các hạn chế về phạm vi quyền, thời hạn sử dụng và hình thức khai thác bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

(2) Lý thuyết về tự do kinh doanh và giới hạn của tự do kinh doanh.

Lý thuyết về tự do kinh doanh và giới hạn của tự do kinh doanh được hình thành từ tư tưởng của trường phái kinh tế tự do cổ điển ở châu Âu vào thế kỷ XVII và XVIII, trong bối cảnh các quốc gia chuyển từ nền kinh tế phong kiến sang nền kinh tế thị trường. Tư tưởng cốt lõi của lý thuyết là thừa nhận quyền tự do kinh doanh là một quyền tự nhiên của con người, đồng thời khẳng định Nhà nước chỉ nên can thiệp trong những trường hợp cần thiết nhằm bảo đảm lợi ích công cộng, trật tự xã hội và sự phát triển bền vững của nền kinh tế. Người đặt nền móng quan trọng cho tư tưởng này là John Locke (1632–1704). Trong tác phẩm Two Treatises of Government (1689), Locke cho rằng quyền tự do, quyền sở hữu và quyền mưu cầu lợi ích kinh tế là những quyền tự nhiên của con người; Nhà nước được thành lập trước hết để bảo vệ các quyền này chứ không phải để hạn chế chúng một cách tùy tiện. Tiếp nối Locke, Adam Smith (1723–1790) được xem là người xây dựng nền tảng kinh tế học của quyền tự do kinh doanh. Trong

tác phẩm An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations (1776), ông khẳng định rằng khi các chủ thể được tự do lựa chọn ngành nghề, đầu tư và cạnh tranh trong khuôn khổ pháp luật thì nền kinh tế sẽ đạt được hiệu quả tối ưu thông qua cơ chế thị trường và "bàn tay vô hình". Theo Adam Smith, vai trò của Nhà nước chủ yếu là xây dựng thể chế, bảo đảm thực thi pháp luật, bảo vệ quyền sở hữu, duy trì cạnh tranh và cung cấp các hàng hóa công. Đến thế kỷ XIX, John Stuart Mill (1806–1873) tiếp tục phát triển học thuyết này thông qua nguyên tắc "không gây tổn hại" (harm principle) trong tác phẩm On Liberty (1859). Mill cho rằng quyền tự do của cá nhân, bao gồm cả tự do kinh doanh, chỉ có thể bị hạn chế khi việc thực hiện quyền đó gây phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác hoặc lợi ích của xã hội. Trong thế kỷ XX, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường hiện đại, lý thuyết về giới hạn của quyền tự do kinh doanh được bổ sung bởi các học giả như Friedrich A. Hayek, Milton Friedman, Ronald Coase và Richard Posner. Các học giả này đều thừa nhận quyền tự do kinh doanh là nền tảng của kinh tế thị trường, nhưng đồng thời khẳng định Nhà nước cần thiết lập các giới hạn pháp lý hợp lý nhằm khắc phục thất bại của thị trường, bảo đảm cạnh tranh lành mạnh, bảo vệ người tiêu dùng, bảo vệ môi trường, duy trì an ninh quốc gia và lợi ích công cộng.

Lý thuyết về tự do kinh doanh thừa nhận quyền tự do lựa chọn ngành, nghề, hình thức và phương thức kinh doanh của các chủ thể trên thị trường. Tuy nhiên, lý thuyết này cũng khẳng định rằng quyền tự do kinh doanh không phải là tuyệt đối, mà có thể bị giới hạn vì lý do quốc phòng, an ninh, trật tự xã hội, đạo đức xã hội và lợi ích công cộng. Lý thuyết này tạo cơ sở khoa học để lý giải việc pháp luật Việt Nam ghi nhận quyền tự do đầu tư và quyền tự do kinh doanh của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời khẳng định đây là quyền được Nhà nước bảo hộ trong khuôn khổ Hiến pháp và pháp luật. Lý thuyết giúp giải thích cơ sở pháp lý của các điều kiện tiếp cận thị trường, điều kiện đầu tư, điều kiện kinh doanh và các giới hạn đối với nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Những giới hạn này không nhằm phủ nhận quyền tự do kinh doanh mà nhằm bảo đảm việc sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, giữ vững quốc phòng, an ninh, bảo vệ lợi ích công cộng, phòng ngừa đầu cơ, rửa tiền và các hành vi lợi dụng thị trường bất động sản. Lý thuyết này là căn cứ để đánh giá tính hợp lý, tính cần thiết và tính tương xứng của các quy định pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Thông qua lý thuyết này, luận án có thể xem xét liệu các điều kiện kinh doanh, các hạn chế về quyền tiếp cận đất đai, phạm vi hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng dự án hoặc cơ chế quản lý nhà nước đã

thực sự phù hợp với yêu cầu phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và các cam kết hội nhập quốc tế hay chưa.

(3) Lý thuyết về thất bại thị trường.

Lý thuyết thất bại thị trường được hình thành từ cuối thế kỷ XIX và đầu thế kỷ XX nhằm lý giải những trường hợp mà cơ chế thị trường tự do không thể phân bổ nguồn lực một cách hiệu quả hoặc không bảo đảm lợi ích xã hội. Lý thuyết này ra đời như một sự bổ sung đối với học thuyết kinh tế tự do của Adam Smith, theo đó "bàn tay vô hình" của thị trường không phải lúc nào cũng dẫn đến kết quả tối ưu. Người đặt nền móng quan trọng nhất cho lý thuyết này là Arthur Cecil Pigou. Trong tác phẩm The Economics of Welfare, Pigou chỉ ra rằng khi tồn tại các ngoại ứng (externalities), thị trường sẽ không tự điều chỉnh để đạt hiệu quả xã hội, vì vậy Nhà nước cần sử dụng pháp luật và các công cụ quản lý để điều tiết thị trường. Đến giữa thế kỷ XX, lý thuyết tiếp tục được phát triển bởi Paul A. Samuelson với công trình The Pure Theory of Public Expenditure về hàng hóa công, và Kenneth J. Arrow với bài nghiên cứu Uncertainty and the Welfare Economics of Medical Care về bất cân xứng thông tin. Song song đó, Ronald Coase trong bài viết The Problem of Social Cost đã bổ sung góc nhìn về chi phí giao dịch và quyền tài sản, cho rằng trong một số điều kiện nhất định, các chủ thể có thể tự khắc phục thất bại thị trường thông qua thương lượng nếu quyền tài sản được xác lập rõ ràng.

Lý thuyết thất bại thị trường có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với việc nghiên cứu pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Lý thuyết này giải thích vì sao Nhà nước không thể chỉ dựa vào cơ chế thị trường mà phải ban hành pháp luật để điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Đất đai là nguồn tài nguyên đặc biệt, hữu hạn và có ý nghĩa đối với phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng và an ninh; do đó việc quản lý bằng pháp luật là tất yếu. Lý thuyết là cơ sở khoa học để lý giải sự cần thiết của các quy định về điều kiện tiếp cận thị trường, điều kiện đầu tư, điều kiện kinh doanh, quy hoạch sử dụng đất, chuyển nhượng dự án, nghĩa vụ tài chính và trách nhiệm bảo vệ môi trường. Những quy định này nhằm khắc phục các thất bại của thị trường như đầu cơ bất động sản, phát triển dự án không theo quy hoạch, sử dụng đất kém hiệu quả hoặc gây tác động tiêu cực đến cộng đồng. Ngoài ra, lý thuyết giúp đánh giá tính hợp lý của các biện pháp quản lý nhà nước đối với nhà đầu tư nước ngoài. Việc đặt ra các giới hạn pháp lý không nhằm cản trở đầu tư mà nhằm bảo đảm cạnh tranh lành mạnh, sử dụng hiệu quả đất đai, phòng chống rửa tiền, bảo vệ lợi ích công cộng và giữ vững quốc phòng, an ninh. Bên cạnh đó, lý thuyết cung cấp cơ sở để đánh giá mức độ can thiệp của Nhà nước. Pháp luật cần khắc phục thất bại thị trường

nhưng không tạo ra những rào cản hành chính hoặc chi phí tuân thủ không cần thiết. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật phải hướng tới sự cân bằng giữa thu hút đầu tư nước ngoài và bảo đảm hiệu quả quản lý nhà nước. Như vậy, vận dụng lý thuyết thất bại thị trường cho phép luận án giải thích cơ sở lý luận của sự can thiệp bằng pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, đồng thời xây dựng các tiêu chí để đánh giá tính cần thiết, hợp lý và hiệu quả của hệ thống pháp luật hiện hành cũng như đề xuất các giải pháp hoàn thiện phù hợp với yêu cầu phát triển bền vững và hội nhập quốc tế.

(4) Lý thuyết về phát triển bền vững.

Lý thuyết về phát triển bền vững (Sustainable Development Theory) được hình thành từ nhận thức rằng mô hình phát triển kinh tế truyền thống, chỉ chú trọng tăng trưởng mà không quan tâm đúng mức đến môi trường và công bằng xã hội, đã dẫn đến tình trạng cạn kiệt tài nguyên, suy thoái môi trường và gia tăng bất bình đẳng. Từ nửa sau thế kỷ XX, cộng đồng quốc tế bắt đầu tìm kiếm một mô hình phát triển mới có khả năng hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và bảo đảm tiến bộ xã hội. Dấu mốc đầu tiên của quá trình này là Hội nghị của Liên hợp quốc về Môi trường con người tổ chức tại Stockholm năm 1972. Hội nghị đã khẳng định rằng phát triển kinh tế phải gắn với bảo vệ môi trường, tạo tiền đề cho việc hình thành khái niệm phát triển bền vững. Khái niệm phát triển bền vững được xác lập một cách đầy đủ trong Báo cáo Our Common Future (1987), còn gọi là Báo cáo Brundtland, do Ủy ban Thế giới về Môi trường và Phát triển (World Commission on Environment and Development - WCED) công bố dưới sự chủ trì của Gro Harlem Brundtland. Báo cáo đưa ra định nghĩa kinh điển: "Phát triển bền vững là sự phát triển đáp ứng các nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không làm tổn hại khả năng đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai." Định nghĩa này đã trở thành nền tảng lý luận và chính sách cho hầu hết các quốc gia cũng như các tổ chức quốc tế trong quá trình xây dựng pháp luật và chính sách phát triển. Lý thuyết tiếp tục được hoàn thiện thông qua Tuyên bố Rio về Môi trường và Phát triển năm 1992, Chương trình Nghị sự 21 (Agenda 21), Tuyên bố Johannesburg năm 2002 và đặc biệt là Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững cùng 17 Mục tiêu phát triển bền vững (Sustainable Development Goals - SDGs) được Liên hợp quốc thông qua năm 2015.

Lý thuyết phát triển bền vững là một trong những cơ sở lý luận quan trọng để nghiên cứu và hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. :ý thuyết cung cấp cơ sở khoa học để đánh giá mức độ phù hợp của hệ thống pháp luật trong việc cân bằng giữa mục tiêu thu hút đầu tư nước ngoài và yêu cầu phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững. Pháp luật không chỉ hướng đến gia tăng quy

mô vốn đầu tư mà còn phải bảo đảm sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, khai thác hợp lý tài nguyên và duy trì sự ổn định lâu dài của thị trường. Bên cạnh đó, lý thuyết này giúp luận giải sự cần thiết của việc thiết lập các điều kiện pháp lý đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài nhằm bảo đảm phát triển đô thị bền vững, sử dụng tiết kiệm đất đai, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và kiểm soát các dự án có nguy cơ ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh hoặc lợi ích quốc gia. Lý thuyết là cơ sở để đánh giá tính hiệu quả của các quy định pháp luật về lựa chọn dự án đầu tư, quy hoạch, giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng dự án, phát triển nhà ở, phát triển khu đô thị, cũng như trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc bảo vệ môi trường, thực hiện nghĩa vụ tài chính và bảo đảm lợi ích của cộng đồng dân cư. Đặc biệt, lý thuyết định hướng việc hoàn thiện pháp luật theo hướng xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, ổn định và có khả năng dự báo cao, đồng thời khuyến khích thu hút các dòng vốn đầu tư chất lượng cao vào các dự án bất động sản xanh, bất động sản thông minh, đô thị sinh thái, công trình tiết kiệm năng lượng và các mô hình phát triển phù hợp với chiến lược tăng trưởng xanh và cam kết phát thải ròng bằng "0" của Việt Nam. Lý thuyết phát triển bền vững giúp luận án xây dựng hệ thống giải pháp hoàn thiện pháp luật không chỉ nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mà còn hướng đến bảo đảm sự hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư, người dân và xã hội. Đây cũng là cơ sở để đánh giá tính tương thích của pháp luật Việt Nam với các xu hướng phát triển của pháp luật quốc tế về đầu tư, môi trường và phát triển bền vững.

Việc vận dụng tổng hợp các lý thuyết nêu trên tạo nên khung lý thuyết nghiên cứu đa chiều, giúp luận án tiếp cận pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài một cách toàn diện, vừa bảo đảm chiều sâu lý luận, vừa gắn với thực tiễn quản lý và hội nhập quốc tế. Đây là cơ sở khoa học quan trọng để phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật trong giai đoạn hiện nay.

1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Câu hỏi nghiên cứu thứ nhất: Pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam được xây dựng trên những cơ sở lý luận nào, có những đặc điểm và nguyên tắc điều chỉnh gì đặc thù so với pháp luật về kinh doanh bất động sản nói chung?

Giả thuyết nghiên cứu thứ nhất: Pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam có những đặc điểm và nguyên tắc điều chỉnh riêng, được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa yêu cầu thu hút đầu tư nước ngoài với yêu cầu bảo vệ chủ quyền, an ninh kinh tế, trật tự quản lý đất đai và lợi ích công cộng; do đó, không thể áp

dụng hoàn toàn tương tự như pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư trong nước.

Câu hỏi nghiên cứu thứ hai: Pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam hiện nay đang tồn tại những ưu điểm, hạn chế và bất cập gì trong quy định về điều kiện kinh doanh, quyền và nghĩa vụ, cũng như trình tự, thủ tục kinh doanh?

Giả thuyết nghiên cứu thứ hai: Mặc dù hệ thống pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam đã từng bước được hoàn thiện và tạo lập khuôn khổ pháp lý cho hoạt động đầu tư, song vẫn còn tồn tại những hạn chế nhất định về tính thống nhất, minh bạch và khả năng thực thi, đặc biệt trong các quy định về điều kiện kinh doanh, quyền và nghĩa vụ, cũng như trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Câu hỏi nghiên cứu thứ ba: Cần hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam theo những định hướng và giải pháp nào để bảo đảm vừa thu hút đầu tư nước ngoài, vừa bảo vệ lợi ích quốc gia và phát triển thị trường bất động sản một cách ổn định, bền vững?

Giả thuyết nghiên cứu thứ ba: Cần có định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam hiện nay. Việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam theo hướng đồng bộ hóa hệ thống pháp luật, minh bạch hóa điều kiện kinh doanh, đơn giản hóa trình tự, thủ tục và tăng cường cơ chế giám sát, xử lý vi phạm sẽ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, cải thiện môi trường đầu tư và thúc đẩy sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay là một lĩnh vực nghiên cứu mang tính thời sự và chiến lược, đặc biệt trong bối cảnh hội nhập kinh tế toàn cầu và sự chuyển mình mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường. Nền kinh tế Việt Nam, với quá trình cải cách và mở cửa, đã tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản – một ngành kinh tế then chốt góp phần vào tăng trưởng kinh tế quốc dân. Tuy nhiên, song song với những cơ hội, lĩnh vực này cũng đối mặt với nhiều thách thức phát sinh từ sự chưa đồng bộ trong hệ thống pháp luật, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường đầu tư và chất lượng quản lý đất đai. Chính vì vậy, nghiên cứu về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài dưới góc nhìn pháp luật hiện nay được xem là nhiệm vụ cấp bách, nhằm cung cấp các giải pháp cải thiện hệ

thống quy định, nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý, cũng như góp phần tư vấn cho các cơ quan quản lý trong việc xây dựng chính sách.

Trước đây, đã có không ít công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến lĩnh vực bất động sản nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Các nghiên cứu này chủ yếu tập trung vào các khía cạnh kinh tế – tài chính như đánh giá giá trị, phân tích thị trường, xu hướng đầu tư và rủi ro. Tuy nhiên, một số vấn đề trọng tâm về khía cạnh pháp lý, cụ thể là quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, cũng như các quy trình trao quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chưa được khai thác triệt để. Hầu hết các công trình nghiên cứu chỉ dừng lại ở mức độ phân tích tổng quan, chưa đi sâu vào việc đánh giá tính hiệu quả của hệ thống pháp luật, cũng như chưa có những đề xuất cụ thể nhằm hoàn thiện khung pháp lý để tạo điều kiện thuận lợi cho đầu tư nước ngoài. Điều này cho thấy có những khoảng trống nghiên cứu đáng kể cần được bổ sung, đặc biệt là trong bối cảnh những biến đổi mới của nền kinh tế và yêu cầu hội nhập quốc tế.

Thêm vào đó, trong thời gian qua, một số Luận án tiến sĩ và các nghiên cứu khoa học đã đề cập đến các khía cạnh kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, nhưng hầu hết chủ yếu tập trung vào các yếu tố kinh tế – xã hội mà ít có nghiên cứu nào phân tích chuyên sâu về khía cạnh pháp luật của vấn đề này. Sự thiếu hụt các công trình nghiên cứu chuyên sâu về khung pháp lý liên quan đến kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài càng làm tăng tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu này. Các nghiên cứu hiện hành, dù đã góp phần cung cấp những thông tin hữu ích về thực trạng thị trường bất động sản, nhưng vẫn còn nhiều hạn chế trong việc làm sáng tỏ các mâu thuẫn, bất cập của hệ thống pháp luật, từ đó chưa đưa ra được những giải pháp cụ thể và khả thi nhằm hoàn thiện môi trường pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản theo hướng hiện đại và hội nhập.

Cùng với đó, việc nghiên cứu, đánh giá các công trình đã có cho thấy có những giá trị cần được kế thừa, nhưng cũng tồn tại không ít khoảng trống nghiên cứu. Các công trình trước đây thường thiếu sự liên kết chặt chẽ giữa các quy định pháp luật và thực tiễn hoạt động kinh doanh bất động sản, chưa đưa ra được những khuyến nghị cụ thể để giải quyết những mâu thuẫn hiện hành. Trong bối cảnh đó, đề tài "Kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay" không chỉ nhằm tổng hợp, phân tích các thực trạng và tồn tại của hệ thống pháp luật, mà còn đặt mục tiêu đề xuất các giải pháp cải cách, hiện đại hóa quy định pháp luật, từ đó góp phần nâng cao hiệu quả quản lý đất đai và tạo ra môi trường đầu tư thuận lợi.

CHƯƠNG 2
LÝ LUẬN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

2.1. Lý luận về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

2.1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản

2.1.1.1. Khái niệm bất động sản

- Khái niệm bất động sản

Bất động sản là một khái niệm đa chiều, được định nghĩa khác nhau tùy theo góc độ nghiên cứu. Trong khoa học pháp lý, bất động sản được xác định là một loại tài sản đặc biệt, giữ vị trí trung tâm trong đời sống kinh tế – xã hội và chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của pháp luật. Về mặt ngôn ngữ, thuật ngữ "bất động sản" được hiểu là những tài sản không thể di chuyển trong không gian hoặc việc di chuyển sẽ làm thay đổi bản chất, kết cấu hoặc làm mất đi giá trị sử dụng của tài sản. Tuy nhiên, cách hiểu này mới chỉ phản ánh đặc tính vật lý, chưa thể hiện đầy đủ bản chất pháp lý của bất động sản. Dưới góc độ lý luận pháp luật, bất động sản được xem là tài sản gắn liền với đất đai – tư liệu sản xuất đặc biệt, có vai trò nền tảng đối với sự phát triển kinh tế, bảo đảm ổn định xã hội và gắn liền với chủ quyền quốc gia. Chính vì vậy, bất động sản không chỉ là đối tượng của các quan hệ dân sự, kinh doanh mà còn là đối tượng chịu sự quản lý thống nhất của Nhà nước thông qua hệ thống pháp luật.

Việc phân loại tài sản thành "động sản" và "bất động sản có nguồn gốc từ Luật cổ La Mã[6]. Theo pháp luật La Mã, bất động sản trước hết là đất đai, dựa vào đất đai để tồn tại như nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng trên đất. Có thể thấy, Luật La Mã đã có quan niệm rất rộng và tiến bộ về bất động sản. Quan điểm này cho đến nay vẫn được nhiều quốc gia kế thừa, cũng như thể hiện trong nghiên cứu của nhiều học giả đều quan niệm: "Bất động sản bao gồm đất đai và mọi thứ gắn liền vĩnh viễn với đất, như công trình xây dựng, tài nguyên thiên nhiên (nước, khoáng sản) và các quyền pháp lý liên quan đến việc sở hữu, sử dụng đất"[7]. Tuy nhiên, pháp luật La Mã mới chỉ dừng lại ở việc xác định loại tài sản hữu hình có mối quan hệ liên quan, dựa vào đất đai để tồn tại là bất động sản mà chưa tính tới các loại quyền tài sản hoặc các tài sản vô hình khác[8].

---

[6] Nicholas, B., An Introduction to Roman Law, Oxford University Press, 1962

[7] Scarrett, D. (2008), *Property Valuation: The Five Methods,* Routledge.

[8] PGS.TS Nguyễn Thị Nga (2024), *Pháp luật về chuyển nhượng góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, tr. 14-15.

Trong quá trình phát triển của pháp luật, quan niệm về đất đai đã có sự điều chỉnh và giải thích kỹ hơn. Có những quốc gia dựa vào bản chất tự nhiên, vị trí, điểm đến của tài sản hoặc đối tượng áp dụng để xác định tài sản nào là bất động sản. Như Bộ luật Dân sự Pháp xác định một số loại tài sản có thể chuyển đổi từ bất động sản thành động sản như: cây cối chưa chặt, mùa màng chưa gặt, trái cây chưa hái thì sẽ được coi là bất động sản, nhưng sẽ chuyển thành động sản khi chúng được thu hoạch. Ngoài ra, nhiều quốc gia trên thế giới tiếp cận theo cách liệt kê các tài sản được coi là bất động sản, như Bộ luật Dân sự của Nhật Bản xác định 04 nhóm tài sản chính được coi là bất động sản bao gồm: đất, vật gắn liền với đất, công trình kiến trúc và cây cối. Hay theo Luật về quyền sử hữu tài sản năm 2007 của Trung Quốc thì bất động sản chỉ là ruộng đất và nhà cửa, cây rừng… và những vật gắn liền trên đất, còn động sản là những vật ngoài đất động sản[9]. Một số học giả và tổ chức quốc tế cũng có cách tiếp cận khác nhau về bất động sản. Theo Geltner, "Bất động sản là một loại tài sản vật chất và tài chính, kết hợp giữa đất đai và các cải tạo lâu dài trên đất, mang lại giá trị kinh tế thông qua việc sử dụng, cho thuê hoặc đầu tư"[10]. Theo Hiệp hội Bất động sản Quốc tế (FIABCI): "Bất động sản không chỉ là đất và công trình, mà còn bao gồm các quyền lợi, lợi ích và nghĩa vụ pháp lý gắn liền với quyền sở hữu hoặc sử dụng tài sản đó"[11]. Như vậy, khái niệm bất động sản được nhiều quốc gia tiếp cận với các phương thức khác nhau nhưng điểm chung là khái niệm này thường có nội hàm rộng, đa dạng bao gồm cả tài sản hình thành tự nhiên và tài sản hình thành qua lao động, sản xuất của con người, đồng thời khái niệm này không chỉ gói gọn dưới hình thức vật hữu hình mà còn có thể là quyền tài sản, dịch vụ…

Pháp luật Việt Nam hiện hành tiếp cận khái niệm bất động sản chủ yếu dựa trên tiêu chí mức độ gắn liền với đất đai. Theo Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015, bất động sản bao gồm: đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; tài sản khác gắn liền với đất, nhà, công trình xây dựng; và các tài sản khác theo quy định của pháp luật. Quy định này cho thấy đất đai được coi là yếu tố cốt lõi, trung tâm để xác định bất động sản, còn các tài sản khác chỉ được coi là bất động sản khi có mối quan hệ hữu cơ, bền vững với đất. Với định nghĩa này, bất động sản ở Việt Nam được liệt kê theo hướng mở khi cho phép các nhà làm luật được bổ sung thêm các tài sản được phân loại thành bất động sản bằng một văn bản luật. Bên cạnh đó, pháp luật còn mở rộng nội hàm khái niệm bất

[9] PGS.TS Nguyễn Thị Nga (2024), *Pháp luật về chuyển nhượng góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, tr. 15-18.
[10] Geltner, M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2018), *Commercial Real Estate Analysis and Investments,* Cengage Learning.
[11] Hiệp hội Bất động sản quốc tế (FIABCI) (2015), *Global Real Estate Standards.*

động sản không chỉ giới hạn bởi các tài sản hữu hình như vật, mà còn bao gồm cả các tài sản vô hình như quyền sử dụng, quyền bề mặt… Đồng thời, bất động sản không chỉ giới hạn là những vật có sẵn trong tự nhiên như đất đai mà còn là tất cả những gì được tạo ra do công sức lao động của con người gắn liền với đất đai như công trình xây dựng, cây trồng[12]…

Như vậy các khái niệm về bất động sản dù đa dạng đều thống nhất ở đặc tính cố định về vị trí và giá trị tài sản gắn liền với đất đai. Sự khác biệt chủ yếu nằm ở phạm vi (vật chất, pháp lý, kinh tế) và bối cảnh nghiên cứu (luật pháp, đầu tư, xã hội). Việc hiểu rõ các định nghĩa này là cơ sở để phân tích đặc điểm, phân loại, kinh doanh và quản lý bất động sản. Bất động sản là đối tượng hàng hóa kinh doanh trong thị trường bất động sản nói chung của nhà đầu tư nước ngoài nói riêng.

2.1.1.2. Đặc điểm của bất động sản

So với các tài sản khác, bất động sản có một số đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất, bất động sản có vị trí cố định và không di dời được. Đất đai là một loại BĐS có vai trò rất quan trọng tạo tiền đề cho các bất BĐS xuất hiện như nhà, công trình xây dựng v.v. Đất đai không do con người tạo ra mà do tự nhiên ban tặng, có trước con người, cố định về vị trí địa lý và bị giới hạn bởi không gian, diện tích và không thể di dời được... Các BĐS khác gắn liền với đất vì vậy cũng có đặc tính cố định về vị trí địa lý và không di dời được. Vị trí cụ thể của BĐS làm nên giá trị và lợi ích của nó, biểu hiện ở giá và phương thức sử dụng BĐS. Vì vậy, yếu tố vùng và khu vực là yếu tố tác động sâu sắc đến giá trị và lợi ích của BĐS. Theo Quigley, "Giá trị của bất động sản phụ thuộc vào vị trí, vì các yếu tố như tiện ích xã hội, cơ sở hạ tầng và môi trường kinh tế xung quanh quyết định lợi ích mà nó mang lại"[13].

Đặc điểm này của bất động sản là một yếu tố quan trọng tác động đến giá trị và tiềm năng sử dụng của nó. Vị trí của bất động sản là yếu tố duy nhất không thể thay đổi và là một trong những yếu tố quyết định giá trị lâu dài của tài sản. Chính vì vậy, mỗi bất động sản có một giá trị riêng biệt tùy thuộc vào vị trí cụ thể của nó. Vị trí này quyết định các yếu tố như môi trường sống, sự thuận tiện trong việc di chuyển, khả năng kết nối với các khu vực khác, cũng như khả năng phát triển cơ sở hạ tầng trong khu vực đó. Điều này cho thấy, ngoài các yếu tố về diện tích và kết cấu, vị trí của bất động sản vẫn luôn là yếu tố hàng đầu quyết định đến giá trị và sự hấp dẫn của bất động sản đối với người mua và nhà đầu tư.

[12] PGS.TS Nguyễn Thị Nga (2024), *Pháp luật về chuyển nhượng góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, tr.18.
[13] Quigley, J. M. (2002), Real Estate Markets and Property Values.

Mỗi khu vực có những đặc điểm riêng biệt ảnh hưởng đến giá trị bất động sản. Ví dụ, những khu vực trung tâm thành phố thường có giá trị đất cao hơn rất nhiều so với các vùng ngoại ô hay vùng nông thôn, bởi vì chúng có sự kết nối tốt hơn về giao thông, cơ sở hạ tầng phát triển, và gần các tiện ích xã hội như trường học, bệnh viện, các trung tâm thương mại, hay các khu vui chơi giải trí. Hơn nữa, sự phát triển của các khu vực xung quanh cũng có thể ảnh hưởng mạnh đến giá trị bất động sản. Một khu vực vốn dĩ có giá trị thấp có thể trở thành khu vực phát triển nếu cơ sở hạ tầng được đầu tư mạnh mẽ, các tiện ích được mở rộng, và môi trường sống được cải thiện. Ví dụ, việc xây dựng các tuyến đường mới, mở rộng các trục giao thông quan trọng, hay việc hình thành các khu công nghiệp, khu đô thị mới sẽ làm tăng giá trị của bất động sản trong khu vực đó.

Như vậy, vị trí là yếu tố không thể thiếu trong việc xác định giá trị bất động sản. Đặc điểm này không chỉ giúp phân biệt bất động sản với các tài sản khác mà còn quyết định khả năng sinh lời của bất động sản trong dài hạn. Bất động sản không thể di dời, nhưng qua thời gian, vị trí của nó có thể trở thành một yếu tố quan trọng để nâng cao hoặc giảm giá trị của tài sản đó, tùy thuộc vào sự phát triển và thay đổi của khu vực xung quanh.

Thứ hai, bất động sản là loại tài sản có tính lâu bền.

Do đất đai là tài sản do thiên nhiên ban tặng, một loại tài nguyên được xem như không thể huỷ hoại, trừ khi có thiên tai, xói lở, vùi lấp. Đồng thời, các vật, công trình kiến trúc xây dựng trên đất sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng và qua một thời gian sử dụng được cải tạo, nâng cấp có thể tồn tại hàng trăm năm hoặc lâu hơn nữa. Vì vậy, tính lâu bền của BĐS là tiêu chí xác định tuổi thọ của vật kiến trúc hoặc công trình xây dựng. Theo các chuyên gia, tuổi thọ của bất động sản bao gồm "tuổi thọ vật lý" và "tuổi thọ kinh tế". Tuổi thọ kinh tế chấm dứt trong điều kiện thị trường và trạng thái hoạt động bình thường mà chi phí sử dụng bất động sản lại ngang bằng với lợi ích thu được từ bất động sản đó. Tuổi thọ vật lý dài hơn tuổi thọ kinh tế của BĐS khá nhiều vì nó chỉ chấm dứt khi các kết cấu chịu lực chủ yếu của vật kiến trúc và công trình xây dựng bị “lão hóa” xuống cấp hoặc hư hỏng, không thể tiếp tục sử dụng. Trong trường hợp này, con người nếu xét thấy tiến hành cải tạo, nâng cấp để thu được những lợi ích lớn hơn so với việc phá đi và xây dựng mới thì có thể kéo dài "tuổi thọ vật lý" của BĐS. Và cũng do tính chất lâu bền của BĐS mà các hàng hoá BĐS có giá trị cao hơn rất nhiều so với các loại hàng hoá khác và cũng bởi vì có tính chất lâu bền nên hàng hoá BĐS rất phong phú, đa dạng. "Tuổi thọ kinh tế của BĐS thường ngắn hơn tuổi thọ vật lý do sự thay đổi nhu

cầu thị trường, nhưng việc cải tạo có thể kéo dài giá trị sử dụng" (Geltner, M. et al., Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2018).

Thứ ba, bất động sản mang tính cá biệt, khan hiếm.

Đặc điểm này có nguồn gốc do tính giới hạn về diện tích bề mặt trái đất cũng như từng vùng, từng thửa đất. Tính khan hiếm cụ thể của đất đai là giới hạn về diện tích của từng thửa đất, từng khu vực, từng địa phương và vùng lãnh thổ... Chính vì tính khan hiếm, tính cố định, không di dời được của đất đai mà hàng hóa BĐS mang tính cá biệt. Tính cá biệt thể hiện trong cùng một khu vực cụ thể, hai BĐS sát cạnh nhau có diện tích, hình thể, kích thước, hướng, nguồn gốc sử dụng và các giấy tờ pháp lý… khác nhau. Vì vậy, trên thực tế không thể tồn tại hai BĐS hoàn toàn giống nhau cho dù chúng được thiết kế và xây dựng theo một mẫu kiến trúc. Do vậy, mỗi BĐS đều mang tính cá biệt, điều này tạo nên giá trị của BĐS đó. "Tính khan hiếm của đất đai và sự khác biệt về không gian khiến không tồn tại hai BĐS hoàn toàn giống nhau, ngay cả khi chúng được xây dựng từ cùng một thiết kế"[14].

Thứ tư, bất động sản chịu ảnh hưởng từ các yếu tố bên ngoài.

BĐS sẽ tăng giảm tùy thuộc vào sự quy hoạch của khu vực và mục đích sử dụng đất. Ở Việt Nam điều này xảy ra cả ở bên trong quy định của pháp luật và trong thị trường tự do. Điều này thể hiện ở việc giá đất ruộng, đất ao vườn , đất rừng, và đất thổ cư có sự khác nhau đáng kể về giá. Còn đối với thị trường tự do giá BĐS có thể tăng dựa theo quy hoạch các công trình công cộng hoặc thương mại có tầm ảnh hưởng lớn như xây dựng đường, bệnh viện, trung tâm thương mại, trường đại học. "Các quyết định về quy hoạch hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất có thể làm tăng/giảm giá BĐS đột ngột, phản ánh tính nhạy cảm của thị trường này"[15].

Thứ năm, bất động sản mang tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn.

BĐS chịu ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn, giá trị của một BĐS này có thể bị tác động bởi một BĐS khác. Đặc biệt, trong trường hợp nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng cao giá trị sử dụng của BĐS trong khu vực đó. Trong thực tế, việc xây dựng BĐS này làm tôn vinh vẻ đẹp và sự hấp dẫn của BĐS khác là hiện tượng khá phổ biến.

Thứ sáu, bất động sản là tài sản có giá trị lớn và quan trọng không chỉ đối với mỗi cá nhân mà còn đối với một đất nước, một quốc gia.

[14] Scarrett, D. (2008), Property Valuation: The Five Methods, 2008.
[15] Nguyễn Minh Hòa (2015), *Thị trường BĐS Việt Nam: Rủi ro và Cơ hội*.

Các giao dịch về BĐS có ảnh hưởng mạnh mẽ đến mọi hoạt động kinh tế - xã hội. Do đất đai là yếu tố "đầu vào" của mọi hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ và đời sống. Để duy trì sự ổn định và quản lý có hiệu quả, Nhà nước đã ban hành các chính sách, pháp luật về BĐS. Hay nói cách khác, BĐS chịu sự chi phối mạnh mẽ của những chính sách, pháp luật của Nhà nước. BĐS là tài sản có giá trị cao, đóng góp vào GDP và thúc đẩy phát triển ngành xây dựng, tài chính. Theo FIABCI (2015): "BĐS không chỉ là nền tảng cho hoạt động sản xuất mà còn là kênh đầu tư dài hạn, thu hút vốn từ cả khu vực tư nhân và nhà nước"[16].

2.1.1.3. Phân loại bất động sản

Trong khoa học pháp lý và kinh tế học, phân loại bất động sản là việc dựa trên những tiêu chí nhất định nhằm chia bất động sản thành các nhóm có đặc điểm pháp lý, kinh tế và chức năng tương đồng. Việc phân loại bất động sản có ý nghĩa quan trọng trong xác định chế độ sở hữu, chế độ pháp lý áp dụng, phương thức quản lý cũng như quá trình đầu tư, kinh doanh bất động sản.

BĐS được phân chia thành nhiều loại, với đặc điểm và yêu cầu sử dụng rất khác nhau. Trong quá trình quản lý cần phân loại BĐS theo đặc điểm hình thành và khả năng tham gia thị trường của từng loại để đảm bảo cho việc hình thành và khả năng tham gia thị trường của từng loại để đảm bảo cho việc xây dựng chính sách phát triển và quản lý thị trường bất động sản phù hợp với tình hình thức tế.

- Cách phân loại thứ nhất: Dựa trên tính chất tham gia thị trường, theo kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta, bất động sản được phân thành ba nhóm sau: BĐS có đầu tư xây dựng, BĐS không đầu tư xây dựng và BĐS đặc biệt. Cụ thể:

+ Nhóm 1: bất động sản có đầu tư xây dựng gồm: BĐS nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại – dịch vụ, BĐS hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; BĐS là trụ sở làm việc….. Trong nhóm BĐS có đầu tư xây dựng thì nhóm BĐS nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai) là nhóm BĐS cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp cao và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan.

+ Nhóm 2: Bất động sản không đầu tư xây dựng. BĐS thuộc nhóm này chủ yếu là đất nông nghiệp (dưới dạng tư liệu sản xuất) bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng….

+ Nhóm 3: Bất động sản đặc biệt bao gồm các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang… Đặc điểm của nhóm này là khả năng tham gia thị trường bất động sản rất thấp.

[16] Tổ chức Bất động sản quốc tế - FIABCI (2015), *Global Real Estate Standards.*

- Cách phân loại thứ hai: Dựa theo bản chất tự nhiên và cấu trúc vật chất, bất động sản được phân thành bốn loại sau:

1. Đất đai.

2. Nhà ở và các công trình khác gắn liền với đất đai.

3. Tài sản khác gắn liền với đất đai.

4. Tài sản gắn liền với nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất đai.

Đây là cách phân loại bất động sản phổ biến nhất để phân loại bất động sản và xác định bất động sản khác với động sản. Trong các loại bất động sản này, ba loại đầu tiên được coi là bất động sản do bản chất, tức là không thể di dời được, như đất đai và tất cả những gì gắn liền với đất đai. Loại bất động sản cuối cùng là tài sản gắn liền với nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất đai, mặc dù có thể di dời được nhưng về mặt pháp lý vẫn được coi là bất động sản.

Việc phân chia BĐS là rất cần thiết để đảm bảo cho việc xây dựng cơ chế chính sách phù hợp và xác định mô hình quản lý đối với thị trường BĐS. Phân loại bất động sản có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, bởi lẽ đây không chỉ là vấn đề mang tính kỹ thuật trong khoa học pháp lý mà còn là cơ sở xác định phạm vi tiếp cận thị trường, hình thức đầu tư và các điều kiện pháp lý áp dụng. Trên phương diện lý luận, mỗi loại bất động sản – được phân chia theo mục đích sử dụng, chế độ sở hữu, khả năng giao dịch hoặc tính chất tham gia thị trường – đều gắn với một cơ chế pháp lý khác nhau. Chính sự khác biệt này quyết định nhà đầu tư nước ngoài được phép kinh doanh loại bất động sản nào, dưới hình thức nào và trong giới hạn nào. Chẳng hạn, đối với đất đai với tư cách là tư liệu sản xuất đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, nhà đầu tư nước ngoài không có quyền sở hữu đất mà chỉ có thể tiếp cận thông qua hình thức thuê đất hoặc thuê lại đất trong khu công nghiệp; trong khi đó, đối với nhà ở, công trình xây dựng trong dự án đầu tư, họ có thể tham gia kinh doanh nếu đáp ứng đầy đủ điều kiện luật định. Đồng thời, việc phân loại bất động sản còn là căn cứ để Nhà nước áp dụng các biện pháp kiểm soát đối với khu vực nhạy cảm liên quan đến quốc phòng, an ninh, qua đó bảo đảm sự cân bằng giữa nguyên tắc tự do kinh doanh và yêu cầu bảo vệ chủ quyền, lợi ích quốc gia. Từ góc độ nhà đầu tư, việc nhận diện rõ từng loại bất động sản giúp họ xây dựng chiến lược đầu tư phù hợp, lựa chọn phân khúc ít rủi ro pháp lý[17] và thiết kế cấu trúc đầu tư tối ưu. Do đó, có thể khẳng định rằng phân loại bất động sản là nền tảng

[17] Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

lý luận quan trọng trong việc xác định giới hạn pháp lý và định hướng hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

2.1.2. Khái niệm, vai trò kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

2.1.2.1. Khái niệm kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức hoặc cá nhân có quốc tịch, địa chỉ đăng ký hoặc trụ sở chính ở một quốc gia khác, thực hiện đầu tư vào một quốc gia khác nhằm mục đích kinh doanh, sinh lợi hoặc phát triển tài sản. Tùy theo pháp luật của từng quốc gia, khái niệm nhà đầu tư nước ngoài có thể bao gồm: (1) Tổ chức nước ngoài: Các công ty, quỹ đầu tư, tổ chức tài chính hoặc tập đoàn đa quốc gia có trụ sở tại nước ngoài. (2) Cá nhân nước ngoài: Người không mang quốc tịch của quốc gia sở tại nhưng thực hiện các hoạt động đầu tư tại quốc gia đó. (3) Tổ chức do nhà đầu tư nước ngoài sở hữu: Các tổ chức được thành lập tại quốc gia sở tại nhưng do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ phần lớn vốn điều lệ. Nội hàm khái niệm nhà đầu tư nước ngoài cho thấy, nhà đầu tư nước ngoài thường đầu tư nhằm mục đích sinh lời từ các dự án kinh doanh hoặc sản phẩm tài chính thông qua việc tìm kiếm cơ hội mở rộng thị trường ở các quốc gia khác và tận dụng các lợi thế về lao động, thuế, hoặc chính sách ưu đãi của quốc gia tiếp nhận đầu tư. Về phạm vi hoạt động, nhà đầu tư nước ngoài có thể tham gia đầu tư ở nhiều lĩnh vực khác nhau trong đó có hoạt động kinh doanh bất động sản với 2 loại hình đầu tư phổ biến bao gồm: đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI - Foreign Direct Investment) và đầu tư gián tiếp nước ngoài (FPI - Foreign Portfolio Investment).

Ở Việt Nam, khái niệm nhà đầu tư nước ngoài được quy định cụ thể tại Khoản 19 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020: "*Nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam"*. Trong đó, tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư thành lập tổ chức kinh tế khác; đầu tư góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC nếu tổ chức kinh tế đó thuộc một trong các trường hợp sau đây: (1) Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh; (2) Có tổ chức kinh tế nắm giữ trên 50% vốn điều lệ; (3) Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Về khái niệm Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài: Căn cứ theo Khoản 22 Điều 3 Luật Đầu tư 2020, khái niệm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông. Từ hai khái niệm mang tính chất nền tảng pháp lý nêu trên, việc phân định rõ

ràng giữa Nhà đầu tư nước ngoài và Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tạo ra những tác động trực tiếp và mang tính quyết định đối với cả phạm vi nghiên cứu và kết quả nghiên cứu của Luận án. Pháp luật Việt Nam không xem hai khái niệm này là một, khái niệm nhà đầu tư nước ngoài có nội hàm, phạm vi rộng hơn.

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[18]. Trong đó, *kinh doanh dịch vụ bất động sản* (bao gồm kinh doanh các dịch vụ: sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản) không phải là phạm vi nghiên cứu của luận án này. Để tham gia vào thị trường bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh bất động sản. Theo đó, về hình thức đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài phải thông qua việc: (1) Thành lập tổ chức kinh tế tại Việt Nam; hoặc (2) Góp vốn, mua cổ phần hoặc phần vốn góp trong doanh nghiệp Việt Nam; hoặc (3) Hợp tác theo hợp đồng BCC (Hợp đồng hợp tác kinh doanh). Ngoài ra, nhà đầu tư nước ngoài còn phải đáp ứng các điều kiện về phạm vi hoạt động, về tài chính, và một số khu vực hạn chế đầu tư như khu vực cấm đầu tư hoặc khu vực liên quan đến quốc phòng, an ninh. So với nhà đầu tư Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài phải đối mặt với nhiều hạn chế hơn trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, chủ yếu xoay quanh quyền sở hữu, phạm vi kinh doanh, và thời hạn sử dụng đất. Điều này nhằm bảo vệ an ninh, chủ quyền quốc gia, đồng thời khuyến khích phát triển nội lực kinh tế trong nước. Tuy nhiên, các chính sách này cũng khiến Việt Nam cần cân nhắc để vừa thu hút vốn đầu tư nước ngoài, vừa đảm bảo lợi ích lâu dài.

Như vậy, dưới góc độ lý luận pháp luật, *kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được hiểu là hoạt động đầu tư, khai thác và thực hiện các giao dịch liên quan đến bất động sản tại quốc gia tiếp nhận đầu tư, do tổ chức hoặc cá nhân nước ngoài thực hiện nhằm mục đích sinh lợi và tuân thủ các điều kiện pháp lý đặc thù áp dụng đối với chủ thể nước ngoài.* Về bản chất, đây là một dạng hoạt động kinh doanh có điều kiện, vừa mang tính chất của hoạt động đầu tư nước ngoài, vừa chịu sự điều chỉnh của pháp luật về bất động sản. Chủ thể thực hiện là nhà đầu tư nước ngoài – bao gồm tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài hoặc cá nhân mang quốc tịch nước ngoài – tham gia thị trường bất động sản thông qua các hình thức như đầu tư xây dựng

[18] Khoản 1,2, Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án; thuê đất để phát triển bất động sản; hoặc thực hiện hoạt động môi giới, quản lý, vận hành bất động sản theo quy định của pháp luật. Khác với nhà đầu tư trong nước, hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài bị giới hạn bởi phạm vi tiếp cận đất đai, điều kiện đầu tư, khu vực địa lý được phép tham gia và các yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh. Do đó, về phương diện lý luận, có thể khái quát: kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là tổng thể các hoạt động đầu tư và giao dịch bất động sản do chủ thể nước ngoài thực hiện trên lãnh thổ quốc gia tiếp nhận đầu tư, nhằm mục đích sinh lợi, trong khuôn khổ các điều kiện và giới hạn pháp lý đặc thù đối với yếu tố nước ngoài.

Từ khái niệm trên cho thấy, nhà đầu tư nước ngoài không đương nhiên đầu tư bất động sản tại Việt Nam mà họ phải thành lập tổ chức kinh tế có vấn đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Theo đó, nếu trên 50% vốn nước ngoài thì được tổ chức như nhà đầu tư nước ngoài, còn dưới mức này thì được xác định quy chế pháp lý như tổ chức kinh tế trong nước. Cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài không còn quốc tịch tại Việt Nam không là chủ thể sử dụng đất theo Luật Đất đai, họ chỉ được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong các dự án đầu tư. Vì vậy, họ không là chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản với tư cách là cá nhân mà buộc phải với tư cách là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã. Nhà đầu tư nước ngoài (bao gồm cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức nước ngoài) đầu tư trong lĩnh vực bất động sản thì phải thành lập tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam theo các hình thức: Công ty Trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, doanh nghiệp tư nhân hoặc hợp tác xã/liên hiệp hợp tác xã[19]. Ngoài ra, để đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản thì phải: được nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh (Theo Luật Đất đai năm 2024). Phải đáp ứng các điều kiện cụ thể với tư cách là chủ thể đầu kinh doanh bất động sản, đồng thời chứng minh năng lực tài chính và khả năng đầu tư (Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2020, Điều 9).

2.1.2.2. Vai trò của nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Cũng như nhiều quốc gia khác, nhà đầu tư nước ngoài đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của thị trường bất động sản tại Việt Nam. Sự tham gia của họ không chỉ mang lại nguồn vốn đầu tư lớn mà còn thúc đẩy sự chuyên nghiệp hóa và tăng cường hội nhập quốc tế trong lĩnh vực này. Vai trò của NĐTNN đối với thị trường bất động sản có thể được phân tích qua các khía cạnh sau:

[19] Theo Luật Doanh nghiệp và Luật Hợp tác xã.

Thứ nhất, nhà đầu tư nước ngoài có đóng góp nguồn vốn lớn thông qua tăng trưởng nguồn vốn FDI. Nhà đầu tư nước ngoài có vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội Việt Nam nói chung và đối với thị trường bất động sản nói riêng. Sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam sẽ huy động được nguồn vốn lớn vào hoạt động kinh doanh bất động sản tạo lập sản phẩm bất động sản chất lượng cao đáp ứng nhu cầu trong nước, qua đó góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tạo thêm giá trị gia tăng cho xã hội. Đặc biệt, trong giai đoạn thị trường bất động sản bị đóng băng thì việc nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư sẽ phần nào làm khôi phục lại, làm cho thị trường bất động sản nóng lên và sôi động hơn. Theo đó, NĐTNN mang đến nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đáng kể cho thị trường BĐS. Theo số liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, BĐS luôn là một trong những lĩnh vực thu hút nhiều vốn FDI nhất, góp phần bổ sung nguồn lực tài chính cho sự phát triển các dự án nhà ở, khu công nghiệp, trung tâm thương mại, và du lịch nghỉ dưỡng. Từ đó, đầu tư của NĐTNN giúp giảm gánh nặng ngân sách nhà nước, giảm áp lực tài chính cho Chính phủ trong việc phát triển cơ sở hạ tầng và các dự án nhà ở xã hội.

Thứ hai, nhà đầu tư nước ngoài có vai trò vô cùng quan trọng trong thúc đẩy chuyên nghiệp hóa và chuyển giao công nghệ trong các dự án bất động sản. Thông qua áp dụng tiêu chuẩn quốc tế, các doanh nghiệp nước ngoài thường mang theo kinh nghiệm và quy trình quản lý hiện đại, giúp nâng cao chất lượng các dự án BĐS tại Việt Nam. Ví dụ, các tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng và quản lý dự án của các tập đoàn nước ngoài như Keppel Land, CapitaLand đã góp phần nâng cao chuẩn mực thị trường. Ngoài ra, NĐTNN mang đến các công nghệ mới trong thiết kế, xây dựng và quản lý BĐS, từ đó giúp tăng tính hiệu quả và bền vững cho các dự án trong nước.

Thứ ba, vai trò của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam còn thể hiện qua việc tăng cường hội nhập và kết nối quốc tế. Sự tham gia của các NĐTNN giúp thu hút sự chú ý của thị trường quốc tế, giúp Việt Nam xuất hiện trên bản đồ đầu tư BĐS toàn cầu, thu hút thêm nhiều nhà đầu tư và khách hàng quốc tế. Đồng thời, sự hiện diện của NĐTNN sẽ tăng cường giao lưu kinh tế, thúc đẩy quan hệ hợp tác giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp nội địa học hỏi và mở rộng quan hệ kinh doanh.

Thứ tư, nhà đầu tư nước ngoài có vai trò quan trọng trong việc đa dạng hóa các loại hình sản phẩm BĐS, phát triển các phân khúc mới. NĐTNN thường tập trung vào các phân khúc cao cấp, như nhà ở hạng sang, khu nghỉ dưỡng, hoặc trung tâm thương mại hiện đại. Điều này giúp thị trường Việt Nam trở nên phong phú hơn về sản phẩm,

không chỉ đáp ứng nhu cầu trong nước mà còn đáp ứng nhu cầu quốc tế. Với sự gia tăng của người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam, NĐTNN phát triển các sản phẩm BĐS hướng đến đối tượng này, như căn hộ dịch vụ, văn phòng hạng A, và biệt thự cao cấp.

Thứ năm, nhà đầu tư nước ngoài có vai trò thúc đẩy cạnh tranh và minh bạch hóa thị trường. Sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản thực tế có tác dụng giúp thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ hơn. Theo đánh giá của giới chuyên gia, khả năng tăng vốn FDI có mối liên quan chặt chẽ với độ cởi mở của các chính sách đất đai. Việc tạo bình đẳng về quyền tiếp cận đất đai giữa các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài sẽ là một bước quan trọng để tăng vốn FDI trong thời gian tới. Đặc biệt, sự tham gia của NĐTNN làm tăng áp lực cạnh tranh, buộc các doanh nghiệp trong nước phải cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ, tạo ra một thị trường cạnh tranh hơn. Các tập đoàn BĐS quốc tế góp phần minh bạch hóa thị trường thông qua các đòi hỏi về môi trường kinh doanh minh bạch và rõ ràng. Điều này thúc đẩy chính phủ Việt Nam hoàn thiện khung pháp lý và tăng cường giám sát thị trường.

Thứ sáu, nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam góp phần hỗ trợ phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị hóa. Các dự án lớn của NĐTNN, như khu đô thị phức hợp hoặc trung tâm thương mại, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng. NĐTNN đầu tư mạnh vào các khu công nghiệp, khu chế xuất, và khu nghỉ dưỡng cao cấp, góp phần thúc đẩy kinh tế, du lịch và phát triển bền vững tại các địa phương.

Thứ bảy, hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài góp phần trực tiếp và gián tiếp tạo ra việc làm. Các dự án BĐS lớn của NĐTNN thường tạo ra hàng nghìn việc làm cho lao động trong nước, từ công nhân xây dựng đến nhân viên quản lý, vận hành. Qua đó, góp phần nâng cao năng lực lao động và đào tạo lao động Việt Nam theo các tiêu chuẩn quốc tế, nâng cao trình độ và kỹ năng chuyên môn.

Có thể thấy, nhà đầu tư nước ngoài đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam thông qua việc cung cấp nguồn vốn, nâng cao tiêu chuẩn xây dựng và quản lý, cũng như đa dạng hóa sản phẩm… Tuy nhiên, để tận dụng tối đa lợi ích mà NĐTNN mang lại, chính phủ cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, kiểm soát chặt chẽ và cân bằng lợi ích giữa các bên, nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường. Bên cạnh vai trò quan trọng của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Việt Nam cũng cần lưu ý một số tác động tiêu cực có thể xảy ra như: Tăng giá đất và chi phí nhà ở. Các dự án cao cấp có thể đẩy giá đất và giá

nhà ở lên cao, khiến người thu nhập thấp khó tiếp cận. Quá phụ thuộc vào NĐTNN có thể khiến thị trường BĐS mất tính tự chủ khi có biến động toàn cầu dẫn đến phục thuộc vào vốn ngoại. Một số dự án lớn có thể gây áp lực lên cơ sở hạ tầng và tài nguyên địa phương tác động đến động môi trường và xã hội.

2.1.3. Sự khác biệt giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước trong kinh doanh bất động sản

Sự khác biệt giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản không chỉ xuất phát từ sự khác nhau về chủ thể mà còn thể hiện ở phạm vi quyền, điều kiện tiếp cận thị trường, hình thức đầu tư, quyền sử dụng đất và cơ chế quản lý của Nhà nước. Dưới góc độ pháp lý, những khác biệt này được thiết lập nhằm bảo đảm chủ quyền quốc gia đối với đất đai, kiểm soát dòng vốn đầu tư nước ngoài, đồng thời thực hiện các cam kết hội nhập quốc tế.

Thứ nhất, khác biệt về địa vị pháp lý của chủ thể đầu tư. Nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có sự khác nhau ngay từ địa vị pháp lý, dẫn đến sự khác biệt trong việc xác lập quyền và nghĩa vụ khi tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản. Nhà đầu tư trong nước là cá nhân mang quốc tịch Việt Nam hoặc tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, không thuộc trường hợp bị coi là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật đầu tư. Trong khi đó, nhà đầu tư nước ngoài bao gồm cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc các trường hợp do pháp luật quy định. Sự khác biệt về địa vị pháp lý khiến nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ đồng thời các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, cũng như các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Thứ hai, khác biệt về điều kiện tiếp cận thị trường đầu tư. Nhà đầu tư trong nước được thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản theo nguyên tắc được quyền đầu tư, kinh doanh đối với tất cả các ngành, nghề mà pháp luật không cấm hoặc không hạn chế. Ngược lại, nhà đầu tư nước ngoài chỉ được tiếp cận thị trường bất động sản theo các điều kiện do pháp luật Việt Nam quy định và phù hợp với các cam kết quốc tế về đầu tư. Việc tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài còn phụ thuộc vào danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường, các điều kiện về tỷ lệ sở hữu vốn, hình thức đầu tư, phạm vi hoạt động và các yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh. Các nhà đầu tư trong nước không bị giới hạn tỷ lệ sở hữu bất động sản. Họ có thể sở hữu 100% tài sản bất động sản mà không bị hạn chế về diện tích hoặc quy mô. Ví dụ: Một nhà đầu tư trong nước có thể mua một khu đất lớn hoặc một tòa nhà chung cư và sở hữu hoàn toàn

mà không cần tuân thủ các giới hạn pháp lý về tỷ lệ sở hữu. Trong khi đó, nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ các giới hạn về tỷ lệ sở hữu khi tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam. Theo Luật Kinh doanh bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài chỉ có thể sở hữu tối đa 10% tổng diện tích của một tòa nhà chung cư hoặc không quá 10% diện tích đất trong một khu đô thị. Điều này nhằm hạn chế sự ảnh hưởng của các yếu tố bên ngoài đối với tài sản đất đai của quốc gia. Ví dụ: Một công ty nước ngoài không thể sở hữu toàn bộ một khu chung cư mà chỉ được phép sở hữu tối đa 10% diện tích của khu chung cư đó. Điều này tạo ra sự phân bổ hợp lý và bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư trong nước và đảm bảo tính ổn định của thị trường bất động sản. Vì vậy, mặc dù xu hướng hoàn thiện pháp luật đã mở rộng đáng kể quyền đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài, nhưng mức độ tự do kinh doanh của họ vẫn thấp hơn so với nhà đầu tư trong nước.

Thứ ba, khác biệt về quyền tiếp cận và sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản. Đây là điểm khác biệt cơ bản nhất giữa hai nhóm nhà đầu tư, xuất phát từ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Nhà đầu tư trong nước có thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc nhận quyền sử dụng đất thông qua các giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, nhà đầu tư nước ngoài không được sở hữu đất đai và chỉ được tiếp cận quỹ đất thông qua những hình thức mà pháp luật cho phép, như được Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế hoặc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản[20] gắn với quyền sử dụng đất theo các điều kiện luật định. Chính sự khác biệt này làm cho khả năng tạo lập quỹ đất của nhà đầu tư nước ngoài bị hạn chế hơn đáng kể so với nhà đầu tư trong nước.

Thứ tư, khác biệt về phạm vi và hình thức kinh doanh bất động sản. Nhà đầu tư trong nước được tham gia hầu hết các hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật như đầu tư xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản và kinh doanh quyền sử dụng đất trong các trường hợp pháp luật cho phép. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, mặc dù phạm vi hoạt động đã được mở rộng theo các quy định mới của pháp luật, nhưng vẫn chịu những giới hạn nhất định, đặc biệt đối với các hoạt động gắn trực tiếp với quyền sử dụng đất hoặc các dự án nằm trong khu vực có ý nghĩa chiến lược về quốc phòng, an ninh. Điều này thể hiện chính sách của Nhà nước trong việc vừa thu hút đầu tư nước ngoài, vừa bảo đảm quản lý chặt chẽ đối với lĩnh vực bất động sản.

[20] Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật

Nhà đầu tư trong nước có thể lựa chọn các hình thức tổ chức kinh doanh như công ty cổ phần, công ty TNHH, công ty hợp danh, hoặc doanh nghiệp tư nhân mà không bị ràng buộc quá nhiều về các quy định pháp lý, ngoại trừ các yêu cầu liên quan đến ngành nghề và điều kiện đăng ký kinh doanh. Nhà đầu tư nước ngoài: Để tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài cần phải thành lập một doanh nghiệp tại Việt Nam. Các loại hình doanh nghiệp mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập để tham gia vào kinh doanh bất động sản bao gồm công ty cổ phần, công ty TNHH (trách nhiệm hữu hạn), hoặc công ty liên doanh. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam không quy định rõ ràng nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập hợp tác xã (HTX) để kinh doanh bất động sản, mặc dù pháp luật về hợp tác xã không cấm việc này. Điều này tạo ra một khoảng trống pháp lý mà các nhà đầu tư nước ngoài cần phải xem xét khi lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh.

Thứ năm, khác biệt về trình tự, thủ tục đầu tư và cơ chế quản lý nhà nước. Nhà đầu tư trong nước thường thực hiện thủ tục đầu tư đơn giản hơn và trong nhiều trường hợp không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Ngược lại, nhà đầu tư nước ngoài thường phải trải qua nhiều thủ tục hơn như chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu thuộc trường hợp phải thực hiện), cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, thành lập tổ chức kinh tế, thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng và đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường. Đồng thời, trong quá trình hoạt động, nhà đầu tư nước ngoài còn chịu sự kiểm soát về ngoại hối, chuyển lợi nhuận ra nước ngoài, chế độ báo cáo đầu tư và các yêu cầu liên quan đến quốc phòng, an ninh. Nhà đầu tư trong nước được phép tham gia vào mọi hoạt động kinh doanh bất động sản mà không bị ràng buộc bởi các điều kiện nghiêm ngặt, ngoại trừ các yêu cầu liên quan đến giấy phép đầu tư và các điều kiện về bảo vệ môi trường, quy hoạch xây dựng. Bên cạnh các yêu cầu về việc thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài còn phải đáp ứng các điều kiện pháp lý liên quan đến tỷ lệ sở hữu, quyền sử dụng đất, và các quy định về bảo vệ lợi ích quốc gia. Các nhà đầu tư nước ngoài còn phải đối mặt với các thủ tục kiểm tra và phê duyệt từ các cơ quan nhà nước trước khi thực hiện giao dịch bất động sản. Vì vậy, chi phí tuân thủ pháp luật và mức độ quản lý nhà nước đối với nhà đầu tư nước ngoài thường cao hơn so với nhà đầu tư trong nước.

Thứ sáu, theo quy định pháp luật hiện hành của đa số các quốc gia, NĐTNN chịu nhiều hạn chế hơn nhà đầu tư trong nước như: Hạn chế về quyền tiếp cận thị trường, hạn chế về tỷ lệ sở hữu BĐS, hạn chế về quyền tiếp cận đất đai và hình thức sử dụng đất, hạn chế về phạm vi KD BĐS, hạn chế về trình tự thủ tục đầu tư. Việc duy trì một

số hạn chế đối với NĐTNĐ là cần thiết để bảo vệ an ninh quốc gia và chủ quyền đất đai. Tuy nhiên, dưới góc độ hiệu quả kinh tế, tính thanh khoản của thị trường và thông lệ quốc tế, có 2 nhóm hạn chế đang bộc lộ tính bất hợp lý đáng kể là: (1) Bất hợp lý trong việc bó hẹp phạm vi Kinh doanh BĐS thứ cấp. Theo Khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS 2023, doanh nghiệp FDI (nắm giữ trên 50% vốn) không được phép Mua/thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn hoặc hình thành trong tương lai để bán, cho thuê, cho thuê mua. Không được nhận chuyển nhượng hoặc thuê QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong các dự án BĐS để chuyển nhượng hoặc cho thuê lại. Hiện nay, có rất nhiều NĐTNN lớn muốn mua lại các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại hoặc khách sạn cũ/vận hành kém hiệu quả để cải tạo, nâng rồi cho thuê hoặc bán lại. Quy định hiện hành triệt tiêu toàn bộ mô hình kinh doanh này của NĐTNN. (2) Bất hợp lý trong việc hạn chế tỷ lệ sở hữu BĐS: Theo Điều 19 Luật Nhà ở 2023, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa chung cư, hoặc 250 căn nhà ở riêng lẻ trên một đơn vị hành chính cấp phường. Quy định này đang đánh đồng cả BĐS cao cấp lẫn BĐS bình dân. Nhu cầu mua nhà của người nước ngoài chủ yếu tập trung ở phân khúc BĐS cao cấp/hạng sang tại các đô thị lớn (TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng). Quy định trần 30% cứng nhắc vô tình tạo ra tình trạng cháy hàng đối với số lượng BĐS được bán cho người nước ngoài ở các dự án cao cấp, trong khi các dự án bình dân thì bỏ trống 100%.

Bên cạnh những hạn chế cần được xem xét nới lỏng để thu hút nguồn vốn FDI, việc duy trì một số hạn chế đối với NĐTNĐ và Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNĐ (chi phối) là hoàn toàn cần thiết và mang tính sống còn. Để bảo vệ chủ quyền lãnh thổ, bảo đảm an ninh - quốc phòng và duy trì sự ổn định, an toàn cho thị trường bất động sản Việt Nam. Trong đó cần duy trì những hạn chế quan trọng như: (1) Hạn chế về Vị trí địa lý và địa bàn tiếp cận đất đai: Đất đai là tài sản gắn liền với chủ quyền lãnh thổ. Việc kiểm soát vị trí địa lý đối với các dự án có yếu tố nước ngoài là. Theo Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023, NĐTNĐ không được phép sở hữu nhà ở hoặc thực hiện dự án BĐS tại các khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh, khu vực biên giới, hải đảo, xã/phường ven biển hoặc các địa bàn chiến lược. (2) Hạn chế về hình thức xác lập quyền sử dụng đất: Không giao đất sở hữu lâu dài / Chỉ áp dụng hình thức thuê đất hoặc giao đất có thời hạn. NĐTNĐ thực hiện dự án BĐS chỉ được tiếp cận đất đai thông qua hình thức giao đất/cho thuê đất gắn với thời hạn dự án (thường tối đa 50 năm, trường hợp đặc biệt 70 năm). Quy định này bảo đảm đất đai không bị "vĩnh viễn hóa" thuộc quyền chi phối của chủ thể nước ngoài. Khi hết thời hạn dự án mà không được gia hạn, Nhà nước thu hồi

đất để phục vụ lợi ích quốc gia. Đồng thời, cần duy trì và khẳng định nguyên tắc nhà đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ hộ gia đình, cá nhân, trừ các trường hợp pháp luật đất đai cho phép. Điều này, cũng giúp cho nhà nước trong việc kiểm soát các giao dịch "núp bóng" của nhà đầu tư nước ngoài có xâm phạm đến an ninh, chính trị, chủ quyền quốc gia.

Nhìn chung, những khác biệt giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản chủ yếu tập trung ở địa vị pháp lý, điều kiện tiếp cận thị trường, quyền tiếp cận đất đai, phạm vi hoạt động kinh doanh và cơ chế quản lý nhà nước. Các khác biệt này phản ánh đặc thù của chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam, yêu cầu bảo đảm chủ quyền quốc gia, quốc phòng, an ninh và mục tiêu cân bằng giữa thu hút đầu tư nước ngoài với bảo đảm lợi ích quốc gia trong quá trình phát triển thị trường bất động sản.

2.2. Lý luận về pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

2.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

2.2.2.1. Khái niệm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Ở góc độ pháp lý, hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà còn có sự giao thoa với nhiều lĩnh vực pháp luật khác như pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, doanh nghiệp, xây dựng, thuế và các quy định về quản lý ngoại hối. Sự đan xen giữa các quy định này tạo nên một cơ chế pháp lý tương đối phức tạp, trong đó vừa phải bảo đảm quyền tự do kinh doanh và quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài, vừa đáp ứng yêu cầu quản lý, kiểm soát của Nhà nước đối với một lĩnh vực có ý nghĩa đặc biệt đối với nền kinh tế và đời sống xã hội. Vì vậy, việc xác định đúng và đầy đủ khái niệm "pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài" có ý nghĩa quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn. Về phương diện lý luận, việc làm rõ khái niệm là cơ sở để xác định nội hàm, đặc điểm, cấu trúc và các nguyên tắc của pháp luật trong lĩnh vực này. Về phương diện thực tiễn, đây là cơ sở để xác định phạm vi điều chỉnh, đánh giá mức độ thống nhất, đồng bộ và khả thi của hệ thống pháp luật hiện hành, từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật. Do đó, trước khi nghiên cứu các nội dung cụ thể, cần làm rõ nội hàm của khái niệm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Từ khái niệm pháp luật, khái niệm nhà đầu tư, khái niệm kinh doanh bất động sản, có thể rút ra: *pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được*

hiểu là tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình nhà đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ quốc gia tiếp nhận đầu tư, bao gồm quy định về điều kiện tiếp cận thị trường, hình thức đầu tư, quyền và nghĩa vụ của chủ thể, trình tự thủ tục thực hiện dự án, cũng như cơ chế quản lý và kiểm soát của Nhà nước.

Nội hàm của khái niệm này cho thấy, về đối tượng điều chỉnh, pháp luật trong lĩnh vực này điều chỉnh các quan hệ phát sinh từ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản có yếu tố nước ngoài, bao gồm quan hệ giữa nhà đầu tư nước ngoài với Nhà nước (quan hệ cấp phép, giao đất, cho thuê đất, phê duyệt dự án), quan hệ giữa nhà đầu tư với các chủ thể khác trên thị trường (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp bất động sản), và các quan hệ phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ bảo đảm quốc phòng – an ninh. Về chủ thể điều chỉnh, đây là lĩnh vực có tính đặc thù vì liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài – chủ thể không có quyền sở hữu đất đai tại Việt Nam mà chỉ được tiếp cận đất thông qua những hình thức nhất định theo luật định. Do đó, hệ thống quy phạm pháp luật không chỉ dựa trên pháp luật kinh doanh bất động sản mà còn chịu sự chi phối của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, pháp luật nhà ở và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Về nội dung điều chỉnh, pháp luật quy định chặt chẽ các vấn đề như: điều kiện thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; phạm vi loại bất động sản được phép kinh doanh; giới hạn về khu vực địa lý; điều kiện chuyển nhượng dự án; yêu cầu về bảo đảm thực hiện dự án; nghĩa vụ tài chính và trách nhiệm công khai thông tin. Những quy định này thể hiện sự kết hợp giữa nguyên tắc tự do kinh doanh và yêu cầu bảo đảm chủ quyền, an ninh quốc gia, trật tự quản lý đất đai.

2.2.2.2. Đặc điểm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Pháp luật được sử dụng để quản lý thị trường bất động sản nói chung và kinh doanh bất động sản với nhà đầu tư nước ngoài là thực sự cần thiết, bởi lẽ thị trường bất động sản là thị trường đặc biệt, hàng hóa là bất động sản có giá trị rất lớn và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Đặc biệt nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản ngoài khả năng, tiềm lực về kinh tế còn liên quan đến đến vấn đề an ninh, quốc phòng. Ngoài ra, thông qua cơ chế điều chỉnh của pháp luật mà trật tự quản lý thị trường bất động sản nói chung và quản lý hoạt động kinh doanh dịch bất động sản nói riêng được xác lập và đi vào nề nếp.

Với tính chất là một bộ phận của pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài bao gồm tổng thể các quy phạm

pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Bên cạnh những đặc điểm chung của pháp luật (tính quy phạm phổ biến, tính bắt buộc chung, tính cưỡng chế và tính thích ứng), lĩnh vực pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài còn có một số đặc điểm riêng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một lĩnh vực pháp luật có tính chất tổng hợp. Nó bao gồm các quy phạm của nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản như: Các quy định của Luật Đất đai; Luật Xây dựng; Luật Nhà ở; các Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Đầu tư; Luật Thương mại Luật Doanh nghiệp… Vì vậy, một số nội dung của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là vùng *"giao thoa"* hoặc *"chồng lấn"* giữa các quy định của nhiều đạo luật khác nhau có liên quan đến kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, so với lịch sử hình thành và phát triển của các lĩnh vực pháp luật khác và so với pháp luật kinh doanh bất động sản nói chung, pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là lĩnh vực pháp luật còn khá *"non trẻ"* ở nước ta. Lĩnh vực pháp luật này chỉ thực sự phát triển mạnh mẽ kể từ khi nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường. Nó ra đời sau các lĩnh vực pháp luật khác như pháp luật dân sự, pháp luật hình sự, pháp luật hành chính… Đây là lĩnh vực pháp luật đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện để tiến tới góp phần đảm mức độ công khai, minh bạch của thị trường bất động sản…

Thứ ba, pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài mang yếu tố *"pháp luật công"* kết hợp với yếu tố *"pháp luật tư"*. Yếu tố *"pháp luật công"* nằm trong nội dung các quy định điều chỉnh mối quan hệ xã hội giữa Nhà nước với chủ đầu tư, kinh doanh bất động sản trong giao đất, cho thuê đất trên thị trường bất động sản sơ cấp và trong nội dung các quy định về quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản… Đặc biệt, nhận thức được vai trò quan trọng của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Đảng và Nhà nước ta đã đưa ra những ưu đãi đối với nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam như: (1) Nhà đầu tư nước ngoài có thể được giảm hoặc miễn thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhập khẩu thiết bị, và vật liệu xây dựng cho dự án đầu tư bất động sản; (2) Nhà đầu tư nước ngoài có thể được miễn hoặc giảm tiền thuê đất trong các khu vực kinh tế khó khăn, đặc biệt khó khăn hoặc các dự án thuộc lĩnh vực ưu tiên; (3) Ưu đãi tiếp cận thị trường, nhà đầu tư nước ngoài được phép đầu tư vào các lĩnh vực như xây dựng, mua bán, cho thuê bất động sản theo dự án được phê duyệt; (4) Nhà nước hỗ trợ thủ tục hành chính và pháp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi khi nhà đầu tư nước ngoài thực hiện đầu tư vào các dự án quan trọng.

Các ưu đãi này nhằm khuyến khích phát triển thị trường bất động sản và thu hút vốn FDI vào lĩnh vực hạ tầng và đô thị. Song song với đó, *yếu tố pháp luật tư* được thể hiện thông qua việc điều chỉnh các quan hệ dân sự, thương mại phát sinh trong quá trình kinh doanh bất động sản. Sau khi đáp ứng các điều kiện đầu tư và được Nhà nước cho phép hoạt động, nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường với tư cách là một chủ thể kinh doanh bình đẳng với các chủ thể khác. Các giao dịch như chuyển nhượng dự án bất động sản, mua bán nhà ở, cho thuê, thuê mua, hợp tác đầu tư, góp vốn bằng quyền tài sản, ký kết hợp đồng xây dựng, hợp đồng môi giới, hợp đồng quản lý vận hành bất động sản đều được thực hiện trên cơ sở nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, bình đẳng, thiện chí và tự chịu trách nhiệm của các bên theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật thương mại. Khi phát sinh tranh chấp, các bên có quyền lựa chọn phương thức giải quyết bằng thương lượng, hòa giải, trọng tài hoặc tòa án theo nguyên tắc tôn trọng quyền tự định đoạt của các chủ thể.

Thứ tư, pháp luật kinh doanh bất động sản mang một số đặc điểm đặc thù xuất phát từ chủ thể là người nước ngoài và đối tượng là bất động sản. Bất động sản được phân loại thành: (1) Đất đai; (2) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; (3) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng[21]. Nhà đầu tư nước ngoài không có quyền sở hữu đất đai tại Việt Nam, bởi đất đai thuộc sở hữu toàn dân[22], nhà đầu tư nước ngoài chỉ có quyền thuê đất hoặc góp vốn bằng quyền thuê đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản. Đối với nhà ở, nhà đầu tư nước ngoài chỉ có quyền sở hữu đối với nhà ở thương mại (bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ)[23]. Do đó, pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài bao gồm những quy định cụ thể về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài (về tư cách pháp lý, vốn, phạm vi kinh doanh) và xác định những hạn chế, ưu đãi đối với nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Chẳng hạn nhà đầu tư nước ngoài bị giới hạn trong việc sở hữu bất động sản ở các khu vực nhạy cảm về an ninh, quốc phòng hoặc các khu vực cấm đầu tư. Bên cạnh đó, trong một số trường hợp, nhà đầu tư nước ngoài có thể được hưởng các chính sách ưu đãi thuế, miễn giảm tiền thuê đất khi đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại các khu vực kinh tế khó khăn hoặc các dự án quan trọng. Nhìn chung, pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam hướng đến việc kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo an ninh kinh tế - xã hội, nhưng vẫn mở cửa để thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài.

[21] Điều 107, Bộ luật Dân sự năm 2015.
[22] Điều 53, Hiến pháp năm 2013 và Điều 12, Luật Đất đai năm 2024.
[23] Điều 17, Luật Nhà ở năm 2023.

2.2.2. Sự cần thiết điều chỉnh pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một lĩnh vực đặc thù, bởi nó đồng thời chịu sự tác động của ba yếu tố nền tảng: yếu tố đất đai – tư liệu sản xuất đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân; yếu tố thị trường – với tính chất sinh lợi cao và khả năng tác động lan tỏa mạnh mẽ đến toàn bộ nền kinh tế; và yếu tố nước ngoài – gắn với vấn đề chủ quyền, an ninh và hội nhập quốc tế. Chính vì vậy, việc điều chỉnh hoạt động này bằng pháp luật không chỉ là nhu cầu quản lý thông thường mà còn là yêu cầu tất yếu mang tính nguyên tắc trong tổ chức và vận hành nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam.

Thứ nhất, xét từ phương diện bảo đảm chủ quyền quốc gia và an ninh kinh tế, bất động sản – đặc biệt là đất đai – luôn gắn liền với không gian lãnh thổ và lợi ích chiến lược của quốc gia. Việc cho phép nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào lĩnh vực này nếu không được kiểm soát chặt chẽ có thể dẫn đến những hệ quả phức tạp liên quan đến an ninh quốc phòng, kiểm soát không gian đô thị, khu vực biên giới, ven biển hoặc các địa bàn trọng yếu[24]. Do đó, pháp luật đóng vai trò thiết lập những giới hạn tiếp cận thị trường, xác định khu vực được phép đầu tư, quy định điều kiện chấp thuận dự án và cơ chế giám sát đặc biệt. Đây là biểu hiện của nguyên tắc kết hợp giữa thu hút đầu tư với bảo vệ lợi ích quốc gia trong bối cảnh toàn cầu hóa.

Ngoài ra, pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài có tác động sâu rộng đến các lĩnh vực kinh tế và chính trị trong xã hội, vì bất động sản không chỉ là một loại hàng hoá đặc biệt mà còn là yếu tố nền tảng, ảnh hưởng đến nhiều ngành nghề khác. Một trong những đặc điểm quan trọng của pháp luật này là tính liên ngành, đa ngành và chi phối giữa các lĩnh vực khác nhau. Cụ thể tác động đến các thị trường khác: (1) Thị trường tài chính: Thị trường bất động sản và thị trường tài chính có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Khi thị trường bất động sản trầm lắng, dòng tiền trong nền kinh tế sẽ bị ảnh hưởng, gây ra tác động trực tiếp đến các ngành tài chính như ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, đầu tư. Điều này dẫn đến sự thiếu hụt nguồn vốn trong hệ thống tài chính và có thể tạo ra sự không ổn định trong nền kinh tế. (2) Thị trường vật liệu xây dựng: Khi các dự án bất động sản không được triển khai hoặc giảm sút, nhu cầu về vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng cũng giảm theo. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến ngành sản xuất vật liệu xây dựng và các ngành liên quan khác, tạo ra một vòng luẩn

[24] Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Thị Nga (Đồng chủ biên – 2009), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

quẩn khiến nền kinh tế gặp khó khăn. (3) Thị trường hàng hóa: Khi thị trường bất động sản chững lại, nhu cầu mua sắm nhà cửa, các công trình xây dựng cũng giảm xuống, kéo theo sự suy giảm của các ngành hàng hóa tiêu dùng và các dịch vụ liên quan. Điều này không chỉ gây tác động xấu đến nền kinh tế mà còn ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội. (4) An ninh quốc phòng và chính trị: Thị trường bất động sản cũng có tác động không nhỏ đến an ninh quốc phòng. Chính sách pháp lý về đất đai và bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài cần được quản lý chặt chẽ để bảo vệ tài sản quốc gia và ngăn ngừa việc sở hữu đất đai quan trọng thuộc về các cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài, nhằm đảm bảo an ninh quốc gia.

Do đó, với những ảnh hưởng sâu rộng như vậy, việc điều chỉnh pháp luật kinh doanh bất động sản cần phải có tính ổn định, nhưng đồng thời cũng cần có sự linh hoạt và thay đổi phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường và nhu cầu hội nhập quốc tế. Chính sự điều chỉnh này tạo ra cơ hội thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, đồng thời giúp tạo ra môi trường đầu tư an toàn, lành mạnh và phát triển bền vững.

Thứ hai, từ góc độ quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai có trách nhiệm bảo đảm việc phân bổ, khai thác và sử dụng đất đúng quy hoạch, đúng mục đích và tiết kiệm. Hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài thường gắn với các dự án quy mô lớn, có tác động mạnh đến cơ cấu sử dụng đất, phát triển hạ tầng và diện mạo đô thị. Nếu thiếu cơ chế pháp lý điều chỉnh chặt chẽ, có thể phát sinh tình trạng đầu cơ đất đai, chậm triển khai dự án, chuyển nhượng lòng vòng hoặc bỏ hoang đất, gây lãng phí nguồn lực và ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường. Pháp luật vì vậy là công cụ để Nhà nước kiểm soát tiến độ thực hiện dự án, nghĩa vụ tài chính, trách nhiệm bảo đảm thực hiện dự án và chế tài xử lý vi phạm.

Sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế và nâng cao tính cạnh tranh của thị trường. Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, việc thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) không chỉ giúp tăng cường nguồn lực tài chính mà còn tạo điều kiện cho việc chuyển giao công nghệ, cải thiện hạ tầng, và nâng cao chất lượng sản phẩm BĐS. Theo nghiên cứu của Nguyễn Minh Hoàng (2020), dòng vốn FDI vào lĩnh vực BĐS tại Việt Nam đã đóng góp đáng kể vào sự phát triển của các khu đô thị hiện đại và trung tâm thương mại cao cấp, góp phần làm thay đổi diện mạo đô thị. Ngoài ra, theo Báo cáo của Ngân hàng Thế giới (2021), một khung pháp lý rõ ràng và ổn định sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận thị trường BĐS, đồng thời

đảm bảo tính minh bạch và công bằng giữa các chủ thể tham gia. Sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài không chỉ mang lại lợi ích kinh tế mà còn thúc đẩy việc hoàn thiện thể chế, tăng cường năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS. Một nghiên cứu khác của Trần Thị Hạnh (2019) cũng chỉ ra rằng, nếu chính sách pháp luật về BĐS không theo kịp sự phát triển của thị trường và các cam kết hội nhập, Việt Nam có thể mất đi lợi thế cạnh tranh trong thu hút đầu tư quốc tế.

Bên cạnh đó, việc điều chỉnh pháp luật về kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài cũng nhằm hạn chế những tác động tiêu cực có thể xảy ra, như tình trạng đầu cơ, thao túng thị trường hoặc ảnh hưởng đến an ninh kinh tế – xã hội. Theo nghiên cứu của Lê Anh Tuấn (2022), nhiều quốc gia đã áp dụng các biện pháp pháp lý nhằm kiểm soát hoạt động đầu tư BĐS từ nước ngoài để bảo vệ lợi ích quốc gia, chẳng hạn như hạn chế quyền sở hữu đất đai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài hoặc áp dụng các cơ chế giám sát chặt chẽ đối với giao dịch BĐS có yếu tố nước ngoài.

Thứ ba, sự điều chỉnh bằng pháp luật còn nhằm bảo đảm môi trường cạnh tranh bình đẳng và minh bạch. Nhà đầu tư nước ngoài thường có ưu thế về vốn, công nghệ, kinh nghiệm quản trị và khả năng tiếp cận nguồn tài chính quốc tế. Trong khi đó, doanh nghiệp trong nước có lợi thế về hiểu biết thị trường và quỹ đất. Nếu không có khung pháp lý rõ ràng, có thể dẫn đến tình trạng cạnh tranh thiếu lành mạnh hoặc lợi dụng kẽ hở pháp luật để chuyển giá, trốn thuế, thao túng thị trường. Hệ thống pháp luật với các quy định về điều kiện kinh doanh, công khai thông tin, giới hạn chuyển nhượng dự án và nghĩa vụ tài chính sẽ tạo lập một "sân chơi" chung, bảo đảm mọi chủ thể đều hoạt động trong khuôn khổ pháp luật.

Quá trình hội nhập quốc tế cũng có tác động mạnh mẽ đến pháp luật kinh doanh bất động sản, đặc biệt là đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Khi gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), Việt Nam cam kết tuân thủ các nguyên tắc như không phân biệt đối xử, minh bạch trong hệ thống pháp luật và mở cửa thị trường. Điều này dẫn đến nhiều thay đổi trong pháp luật kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia thị trường.

Việc ký kết các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới (CPTPP, EVFTA) cũng góp phần thúc đẩy sự minh bạch trong lĩnh vực bất động sản. Nhà đầu tư nước ngoài được phép kinh doanh trong nhiều phân khúc hơn, tuy nhiên vẫn có những rào cản nhất định để bảo vệ lợi ích trong nước. Chính phủ tiếp tục điều chỉnh và hoàn thiện khung pháp lý nhằm đảm bảo môi trường đầu tư công bằng và hấp dẫn đối với các doanh nghiệp nước ngoài.

Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI) mạnh mẽ nhất khu vực Đông Nam Á. Đầu tư nước ngoài đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu nền kinh tế, và nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng. Đối với thị trường bất động sản, FDI giúp huy động nguồn vốn lớn, tạo ra nhiều sản phẩm bất động sản chất lượng cao, góp phần phát triển đô thị và nâng cao tính cạnh tranh của thị trường.

Ngoài ra, hội nhập quốc tế còn tác động đến hệ thống pháp luật thông qua việc tiếp nhận các tiêu chuẩn quốc tế về quản lý bất động sản, quyền sở hữu và quyền sử dụng đất. Các doanh nghiệp nước ngoài có xu hướng yêu cầu một hệ thống pháp luật minh bạch, thủ tục hành chính đơn giản và quyền lợi được bảo đảm khi đầu tư vào Việt Nam. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với Chính phủ trong việc cải cách pháp luật, giảm thiểu các rào cản pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản.

Thứ tư, việc điều chỉnh bằng pháp luật còn có ý nghĩa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, bao gồm người mua nhà, người thuê, đối tác trong nước và cộng đồng dân cư chịu tác động của dự án. Các quy định về điều kiện huy động vốn[25], bảo lãnh ngân hàng đối với bất động sản hình thành trong tương lai[26], nghĩa vụ công khai thông tin dự án, trách nhiệm bồi thường thiệt hại và giải quyết tranh chấp là những cơ chế pháp lý quan trọng nhằm phòng ngừa rủi ro và bảo đảm tính ổn định của thị trường.

Ở bình diện lý luận chung, có thể khẳng định rằng sự điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài bằng pháp luật là biểu hiện của vai trò điều tiết vĩ mô của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường. Pháp luật vừa là công cụ thu hút và định hướng dòng vốn đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực, khu vực ưu tiên, vừa là cơ chế kiểm soát nhằm bảo đảm sự phát triển bền vững, ổn định và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và xã hội. Do đó, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này có ý nghĩa quyết định đối với hiệu quả quản lý nhà nước, chất lượng môi trường đầu tư và sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản trong tiến trình hội nhập quốc tế.

Thứ năm, pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài có tác động sâu rộng đến các lĩnh vực kinh tế và chính trị trong xã hội, vì bất động sản không chỉ là một loại hàng hoá đặc biệt mà còn là yếu tố nền tảng, ảnh hưởng đến nhiều ngành

[25] Phan Thị Thủy Hồng, Nguyễn Chí Khang (2022), "Một số vướng mắc về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án", Tạp chí Nghề luật, số 8.
[26] Châu Thị Khánh Vân (2018), "Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 7.

nghề khác. Một trong những đặc điểm quan trọng của pháp luật này là tính liên ngành, đa ngành và chi phối giữa các lĩnh vực khác nhau.

Tác động đến các thị trường khác:

Thị trường tài chính: Thị trường bất động sản và thị trường tài chính có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Khi thị trường bất động sản trầm lắng, dòng tiền trong nền kinh tế sẽ bị ảnh hưởng, gây ra tác động trực tiếp đến các ngành tài chính như ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, đầu tư. Điều này dẫn đến sự thiếu hụt nguồn vốn trong hệ thống tài chính và có thể tạo ra sự không ổn định trong nền kinh tế.

Thị trường vật liệu xây dựng: Khi các dự án bất động sản không được triển khai hoặc giảm sút, nhu cầu về vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng cũng giảm theo. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến ngành sản xuất vật liệu xây dựng và các ngành liên quan khác, tạo ra một vòng luẩn quẩn khiến nền kinh tế gặp khó khăn.

Thị trường hàng hóa: Khi thị trường bất động sản chững lại, nhu cầu mua sắm nhà cửa, các công trình xây dựng cũng giảm xuống, kéo theo sự suy giảm của các ngành hàng hóa tiêu dùng và các dịch vụ liên quan. Điều này không chỉ gây tác động xấu đến nền kinh tế mà còn ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội.

An ninh quốc phòng và chính trị: Thị trường bất động sản cũng có tác động không nhỏ đến an ninh quốc phòng. Chính sách pháp lý về đất đai và bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài cần được quản lý chặt chẽ để bảo vệ tài sản quốc gia và ngăn ngừa việc sở hữu đất đai quan trọng thuộc về các cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài, nhằm đảm bảo an ninh quốc gia.

Sự cần thiết của điều chỉnh pháp luật:

Với những ảnh hưởng sâu rộng như vậy, việc điều chỉnh pháp luật kinh doanh bất động sản cần phải có tính ổn định, nhưng đồng thời cũng cần có sự linh hoạt và thay đổi phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường và nhu cầu hội nhập quốc tế. Chính sự điều chỉnh này tạo ra cơ hội thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, đồng thời giúp tạo ra môi trường đầu tư an toàn, lành mạnh và phát triển bền vững.

2.2.3. Nguyên tắc pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Dưới góc độ lý luận, các nguyên tắc của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được hình thành nhằm bảo đảm sự cân bằng giữa tự do đầu tư quốc tế và quyền quản lý kinh tế – lãnh thổ của quốc gia tiếp nhận đầu tư, trong đó bối cảnh pháp lý tại Việt Nam cho thấy rõ tính đặc thù của lĩnh vực này.

Thứ nhất, nguyên tắc nền tảng là tôn trọng chủ quyền quốc gia đối với đất đai và lãnh thổ. Bất động sản gắn liền với đất đai – một nguồn lực hữu hạn có ý nghĩa chiến

lược về kinh tế, quốc phòng và quy hoạch phát triển, vì vậy pháp luật luôn đặt ra các giới hạn đối với nhà đầu tư nước ngoài về quyền tiếp cận, phạm vi sử dụng và hình thức khai thác. Nguyên tắc này khẳng định rằng việc mở cửa thị trường bất động sản cho nhà đầu tư nước ngoài không phải là sự từ bỏ quyền kiểm soát của Nhà nước, mà là sự cho phép có điều kiện trong khuôn khổ chủ quyền pháp lý.

Thứ hai, pháp luật còn vận hành theo nguyên tắc bình đẳng và không phân biệt đối xử hợp lý giữa các chủ thể kinh doanh. Khi tham gia thị trường nội địa, nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ hệ thống pháp luật giống như nhà đầu tư trong nước, chịu sự điều chỉnh của quy định về đất đai, xây dựng, thuế và kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, sự bình đẳng này không đồng nghĩa với việc xóa bỏ mọi điều kiện đặc thù, bởi pháp luật vẫn có thể đặt ra những giới hạn cần thiết nhằm bảo vệ lợi ích công cộng, an ninh kinh tế và ổn định xã hội. Từ góc độ lý luận, đây là sự kết hợp giữa nguyên tắc pháp quyền và nguyên tắc bảo vệ lợi ích quốc gia.

Thứ ba, một nguyên tắc quan trọng khác là nguyên tắc minh bạch và an toàn pháp lý trong môi trường đầu tư[27]. Hoạt động kinh doanh bất động sản thường có giá trị lớn, chu kỳ dài và liên quan đến nhiều chủ thể, do đó pháp luật phải bảo đảm tính dự đoán được của chính sách, sự rõ ràng của thủ tục và cơ chế bảo vệ quyền tài sản hợp pháp của nhà đầu tư. Nguyên tắc này góp phần tạo niềm tin cho nhà đầu tư nước ngoài, đồng thời bảo vệ thị trường khỏi các rủi ro như đầu cơ, gian lận hoặc dự án "treo". Về mặt lý luận, đây là biểu hiện của yêu cầu xây dựng nhà nước pháp quyền và thị trường minh bạch.

Thứ tư, pháp luật còn dựa trên nguyên tắc phát triển thị trường bất động sản bền vững và hài hòa lợi ích xã hội. Bất động sản không chỉ là đối tượng kinh doanh mà còn gắn với nhu cầu nhà ở, phát triển đô thị và ổn định dân cư. Vì vậy, pháp luật thường định hướng hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài theo quy hoạch, chính sách nhà ở và mục tiêu phát triển bền vững, nhằm tránh tình trạng đầu tư mang tính đầu cơ hoặc làm gia tăng bất bình đẳng xã hội. Nguyên tắc này thể hiện quan điểm lý luận rằng thị trường bất động sản phải phục vụ lợi ích chung chứ không chỉ lợi nhuận của nhà đầu tư.

Thứ năm, pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài còn chịu sự chi phối của nguyên tắc tôn trọng cam kết quốc tế và hội nhập pháp lý. Khi tham gia các hiệp định thương mại và bảo hộ đầu tư, quốc gia tiếp nhận đầu tư phải bảo đảm quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài, cơ chế giải quyết tranh chấp công bằng và môi trường pháp lý ổn định. Điều này làm cho pháp luật trong lĩnh vực bất động sản

[27] Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Thị Nga (Đồng chủ biên – 2009), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

mang tính chất giao thoa giữa nội luật và luật quốc tế, phản ánh xu hướng toàn cầu hóa của pháp luật kinh tế hiện đại.

Như vậy, các nguyên tắc của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được xây dựng trên nền tảng dung hòa nhiều lợi ích: bảo vệ chủ quyền lãnh thổ, bảo đảm trật tự thị trường, thu hút vốn đầu tư và duy trì ổn định xã hội. Việc nhận diện rõ các nguyên tắc này không chỉ có ý nghĩa lý luận mà còn là cơ sở quan trọng cho việc hoàn thiện pháp luật, nhằm hướng tới một thị trường bất động sản minh bạch, bền vững và hội nhập quốc tế.

2.2.4. Nội dung pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

2.2.4.1. Quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

BĐS là một loại hàng hoá đặc biệt, có giá trị lớn và thị trường BĐS là một loại thị trường mang tính đầu vào của mọi hoạt động sản xuất - kinh doanh. Hơn nữa, BĐS cố định về vị trí và không di dời được nên giữa BĐS và nơi mua bán BĐS tồn tại một khoảng cách. Người bán không thể mang BĐS ra "chợ" để bán mà họ chỉ có thể cung cấp cho người mua, người thuê thông tin về BĐS v.v. Đây là những điều kiện tiềm ẩn rủi ro, nguy cơ lừa đảo v.v trong kinh doanh BĐS. Hơn nữa, sự phát triển lệch lạc, méo mó của thị trường BĐS sẽ để lại những hậu quả xấu, ảnh hưởng tiêu cực về kinh tế - xã hội cho nền kinh tế cũng như cho mỗi người dân[28]. Do đó, đối với hoạt động kinh doanh BĐS cần đặt ra những điều kiện mà các chủ thể tham gia phải đáp ứng được khi tham gia vào thị trường BĐS.

Điều kiện kinh doanh nói chung và kinh doanh BĐS nói riêng trước hết phải được hiểu là một trong những công cụ quản lý[29] được Nhà nước sử dụng để thiết lập và duy trì trật tự trong hoạt động kinh doanh BĐS. Nó đặt ra những yêu cầu mà chủ thể kinh doanh phải đáp ứng như yêu cầu về năng lực tài chính, cơ sở vật chất, quy trình quản lý, quy trình kỹ thuật, địa điểm kinh doanh v.v... Do vậy, điều kiện kinh doanh BĐS không chỉ là những yêu cầu về gia nhập thị trường đối với các chủ thể mà còn là những yêu cầu mà các chủ thể đó phải duy trì trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh.

Xuất phát từ bất động sản là một loại hàng hóa đặc biệt, có giá trị lớn và ảnh hưởng trực tiếp đến nhiều ngành kinh tế, có thể thấy thị trường BĐS đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và đời sống xã hội. Tuy nhiên, do tính cố định về vị trí và không thể di dời, giao dịch BĐS thường gặp

[28] Hiệp hội bất động sản Việt Nam (2020), Đề tài: Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách.

[29] Đỗ Thị Thu Hằng, Trần Văn Duy (2021), "Một số vấn đề pháp lý về điều kiện kinh doanh bất động sản đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam theo Luật Đầu tư năm 2020", Tạp chí Nghề luật, số 4.

nhiều rủi ro, tiềm ẩn nguy cơ lừa đảo và có tác động lớn đến sự ổn định của nền kinh tế. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh BĐS cần phải được kiểm soát thông qua hệ thống điều kiện kinh doanh nhằm đảm bảo sự minh bạch, lành mạnh và bảo vệ lợi ích chung của nền kinh tế và xã hội.

Điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài có những đặc điểm riêng do liên quan đến các yếu tố chủ quyền, pháp lý, và yêu cầu quản lý đặc thù. Điều kiện này không chỉ đơn thuần là các tiêu chí gia nhập thị trường mà còn là những yêu cầu bắt buộc mà các nhà đầu tư phải tuân thủ trong suốt quá trình hoạt động. Đặc điểm của điều kiện kinh doanh bất động sản:

Thứ nhất, điều kiện kinh doanh BĐS là công cụ quản lý của Nhà nước nhằm đảm bảo lợi ích công và lợi ích tư. Nhà nước đặt ra điều kiện kinh doanh BĐS không phải để hạn chế các chủ thể tham gia mà là để thực thi trách nhiệm của mình trong việc bảo vệ những lợi ích mà Nhà nước quan tâm, bao gồm lợi ích tư (lợi ích của người tiêu dùng được sử dụng những hàng hoá, dịch vụ có chất lượng và an toàn) và lợi ích công (quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khoẻ cộng đồng, môi trường sinh thái). Như vậy, bản thân các điều kiện kinh doanh BĐS không phải là mục tiêu mà Nhà nước hướng tới mà là những phương tiện để đạt được lợi ích mà Nhà nước mong muốn.

Thứ hai, điều kiện kinh doanh bất động sản được thể hiện bằng các hình thức cụ thể là: Chứng chỉ; Văn bản xác nhận, chấp thuận; Các yêu cầu khác mà cá nhân, tổ chức kinh tế phải đáp ứng để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh mà không cần phải có xác nhận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật kinh doanh BĐS đối với hoạt động kinh doanh BĐS (chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dự án bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở….) và hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS (môi giới, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản…). Qua đó, đảm bảo tính xác thực, chứng minh được tư cách của các chủ thể khi gia nhập và thực hiện hoạt động kinh doanh BĐS.

Thứ ba, thời điểm đáp ứng các điều kiện kinh doanh bất động sản: Các điều kiện kinh doanh BĐS được đặt ra đối với các chủ thể không chỉ là khi gia nhập thị trường mà còn là những yêu cầu mà các chủ thể đó phải duy trì trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh. Việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh BĐS như trên cũng là hình thức giúp nhà nước quản lý tốt hơn, xác định cụ thể những chủ thể đủ khả năng, năng lực tham gia vào các hoạt động kinh doanh BĐS trong thị trường BĐS[30].

[30] Đỗ Thị Thu Hằng, Trần Văn Duy (2021), "Một số vấn đề pháp lý về điều kiện kinh doanh bất động sản đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam theo Luật Đầu tư năm 2020", Tạp chí Nghề luật, số 4.

Theo đó, cơ cấu pháp luật điều chỉnh điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một hệ thống phức tạp, chịu sự tác động của nhiều yếu tố như hội nhập quốc tế, chính sách phát triển kinh tế và cải cách thể chế quản lý đất đai bao gồm: (1) Nhóm quy phạm về tư cách chủ thể khi nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản[31]. (2) Nhóm quy phạm về nguyên tắc, phạm vi kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài. Các quy định này xác định phạm vi, hình thức và mô hình kinh doanh mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thực hiện tại Việt Nam. Đồng thời, pháp luật đặt ra các tiêu chí nhằm lựa chọn những nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm. (3) Nhóm quy phạm về điều kiện năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện dự án kinh doanh BĐS. Việc đặt ra các tiêu chí này nhằm đảm bảo nhà đầu tư có đủ khả năng triển khai dự án đúng tiến độ, tránh tình trạng dự án treo, ảnh hưởng đến quy hoạch chung của quốc gia.

Nhìn chung, điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài là một lĩnh vực pháp luật quan trọng, có tác động lớn đến thị trường BĐS và môi trường đầu tư tại Việt Nam. Việc nghiên cứu sâu hơn về các tiêu chí phân loại BĐS, điều kiện kinh doanh cụ thể cho từng nhóm nhà đầu tư và sự khác biệt trong chính sách đối với nhà đầu tư trong nước và nước ngoài sẽ giúp hoàn thiện hệ thống pháp luật trong lĩnh vực này.

2.2.4.2. Nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Từ góc độ lý luận pháp luật, quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản luôn được thiết kế theo cơ chế cân bằng giữa hai lợi ích: Một bên là tự do đầu tư và bảo hộ quyền tài sản của nhà đầu tư. Bên kia là chủ quyền quốc gia, an ninh kinh tế và lợi ích xã hội. Sự cân bằng này quyết định mức độ mở cửa của thị trường bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài, đồng thời là cơ sở để đánh giá mức độ hoàn thiện của pháp luật quốc gia trong lĩnh vực này. Trong các quy định pháp luật, đối với nhà đầu tư nước ngoài hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định chặt chẽ trong Luật Đầu tư 2020, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và các văn bản pháp luật liên quan khác. Theo đó, người nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ sau:

Thứ nhất, quyền của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản.

Trong khoa học pháp lý, quyền của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản được hình thành trên cơ sở các nguyên tắc cơ bản của pháp luật đầu tư và thương mại quốc tế, đặc biệt là nguyên tắc bình đẳng, bảo hộ đầu tư và tự do kinh doanh có điều kiện.

[31] Theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai.

(1) Nhà đầu tư nước ngoài có quyền tiếp cận thị trường bất động sản theo phạm vi mà pháp luật quốc gia cho phép. Quyền này phản ánh nguyên tắc mở cửa thị trường có kiểm soát, theo đó Nhà nước cho phép nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản nhằm thu hút vốn, công nghệ và kinh nghiệm quản lý, đồng thời vẫn bảo đảm an ninh kinh tế và chủ quyền lãnh thổ. Quyền tiếp cận thị trường bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài thể hiện ở hai quyền cơ bản là: (i) quyền tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư; (ii) quyền được tiếp cận nguồn vốn và các giải pháp tài chính trong đầu tư kinh doanh bất động sản (như thế chấp dự án để vay vốn, bảo lãnh trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai)[32].

(2) Nhà đầu tư nước ngoài có quyền được kinh doanh quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định pháp luật. Đây là biểu hiện của nguyên tắc bảo hộ quyền tài sản trong pháp luật đầu tư và đặc thù của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Cụ thể: (i) Quyền kinh doanh quyền sử dụng đất[33] như: chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng các dự án nhà ở; chuyển nhượng một phần hay toàn bộ dự án đầu tư; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. (ii) Quyền kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng như: mua bán, cho thuê nhà ở và công trình xây dựng có sẵn; nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; được thuê nhà, công trình xây dựng, phần diện tích sàn để cho thuê lại; được nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư kinh doanh. Bên cạnh quyền kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, cần lưu ý: Nhà đầu tư nước ngoài không mua nhà, công trình xây dựng để bán lại, cho thuê (tức là không đầu tư ở thị trường thứ cấp). Đồng thời, nhà đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng lẻ (không gắn với dự án đầu tư) để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại hoặc để đầu tư kinh doanh như tổ chức kinh tế trong nước nếu nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có vốn nước ngoài trên 50%.

(3) Nhà đầu tư nước ngoài có quyền được Nhà nước bảo đảm an toàn pháp lý và ổn định môi trường đầu tư. Lý luận pháp luật đầu tư cho rằng việc bảo đảm tính minh bạch, ổn định của chính sách và cơ chế giải quyết tranh chấp là điều kiện cốt lõi để tạo

[32] Bùi Đức Giang (2016), "Pháp luật về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 4.
[33] Nguyễn Ngọc Điện (2005), "Cần xây dựng lại khái niệm "Quyền tài sản" trong Luật Dân sự", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 3.

niềm tin cho nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia thị trường bất động sản – một thị trường có giá trị tài sản lớn và chu kỳ đầu tư dài.

(4) Quyền được áp dụng các chính sách ưu đãi trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: miễm giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đối với các dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư, miễn tiền sử dụng đất trong thời gian đầu tư hạ tầng của dự án…

Thứ hai, nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản.

Song song với quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài được xây dựng dựa trên nguyên tắc chủ quyền quốc gia đối với đất đai, trật tự thị trường và bảo vệ lợi ích công cộng.

(1) Nhà đầu tư nước ngoài có nghĩa vụ tuân thủ các điều kiện tiếp cận thị trường và giới hạn đầu tư. Trong lý luận pháp luật, bất động sản là lĩnh vực nhạy cảm gắn với lãnh thổ, quy hoạch và an ninh quốc gia, vì vậy Nhà nước có quyền đặt ra các điều kiện như hình thức đầu tư, phạm vi hoạt động, loại bất động sản được kinh doanh… Nghĩa vụ này phản ánh nguyên tắc kiểm soát đầu tư nước ngoài trong các ngành nghề liên quan đến lợi ích công.

(2) Có nghĩa vụ thực hiện đúng quy hoạch, pháp luật đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Điều này xuất phát từ lý thuyết quản lý nhà nước đối với tài nguyên đất đai – một nguồn lực hữu hạn thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý. Vì vậy, mọi chủ thể kinh doanh, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài, phải tuân thủ chặt chẽ quy định về sử dụng đất, bảo vệ môi trường, và phát triển đô thị bền vững. Bất động sản phải đủ điều kiện mới được phép đưa vào kinh doanh.

(3) Nhà đầu tư nước ngoài có nghĩa vụ bảo đảm quyền lợi của khách hàng, đối tác và người tiêu dùng. Nghĩa vụ này thể hiện sự vận hành của nguyên tắc công bằng thị trường, theo đó hoạt động kinh doanh bất động sản không chỉ nhằm mục tiêu lợi nhuận mà còn phải bảo đảm minh bạch thông tin, chất lượng công trình, và trách nhiệm pháp lý đối với người mua, thuê bất động sản.

(4) Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, bao gồm thuế, phí, tiền sử dụng đất, và các nghĩa vụ tài chính khác. Về lý luận, đây là biểu hiện của nguyên tắc phân phối lại lợi ích từ việc khai thác tài nguyên và thị trường quốc gia.

2.2.4.3. Trình tự thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được nhìn nhận không chỉ là chuỗi bước hành chính, mà là cơ chế pháp lý nhằm kiểm soát việc tham gia thị trường của chủ thể nước ngoài, bảo đảm hài hòa giữa tự do đầu tư và chủ quyền quốc gia đối với đất đai tại Việt Nam. Có thể khái quát trình tự này theo các giai đoạn lý luận sau:

Bước 1. Giai đoạn tiếp cận thị trường (market entry stage). Về mặt lý luận, đây là giai đoạn thể hiện quyền của Nhà nước trong việc kiểm soát điều kiện gia nhập thị trường của nhà đầu tư nước ngoài. Về bản chất pháp lý, nhà đầu tư nước ngoài không đương nhiên có quyền kinh doanh bất động sản mà phải đáp ứng các điều kiện do pháp luật quốc gia đặt ra, bởi bất động sản gắn với lãnh thổ, quy hoạch và an ninh kinh tế. Do đó, trình tự pháp lý ở giai đoạn này bao gồm:

- Thẩm tra tư cách pháp lý và năng lực tài chính của nhà đầu tư
- Xác định ngành nghề bất động sản được phép tiếp cận
- Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch, chính sách phát triển đô thị và đất đai

Bước này phản ánh nguyên tắc chủ quyền quốc gia đối với tài nguyên đất đai và quyền điều tiết của Nhà nước đối với dòng vốn đầu tư.

Bước 2. Giai đoạn thiết lập hiện diện đầu tư (investment establishment stage). Sau khi được chấp thuận tiếp cận thị trường, nhà đầu tư nước ngoài phải thiết lập sự hiện diện pháp lý trong nền kinh tế tiếp nhận đầu tư. Dưới góc độ lý luận, đây là bước chuyển từ quyền đầu tư tiềm năng sang quyền kinh doanh thực tế. Về mặt pháp lý, giai đoạn này bao gồm:

- Thành lập tổ chức kinh doanh hoặc lựa chọn hình thức đầu tư phù hợp
- Đăng ký dự án bất động sản
- Hoàn thiện các điều kiện kinh doanh đặc thù (vốn pháp định, phạm vi hoạt động…)

Lý luận pháp luật coi đây là cơ chế bảo đảm rằng hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài được đặt trong khuôn khổ pháp luật nội địa, chịu sự quản lý của Nhà nước như các chủ thể trong nước.

Bước 3. Giai đoạn tiếp cận đất đai và triển khai dự án (land access and project implementation stage). Trong khoa học pháp lý, đây là giai đoạn cốt lõi vì đất đai là yếu tố trung tâm của hoạt động bất động sản. Nhà đầu tư nước ngoài không có quyền sở hữu đất đai theo nghĩa tuyệt đối mà chỉ có quyền sử dụng đất thông qua các hình thức pháp lý do Nhà nước cho phép. Trình tự pháp lý ở giai đoạn này thường bao gồm:

- Được giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phạm vi cho phép
- Thực hiện thủ tục quy hoạch, xây dựng, môi trường
- Đăng ký tài sản gắn liền với đất.

Về mặt lý luận, bước này thể hiện sự kết hợp giữa nguyên tắc quản lý thống nhất đất đai của Nhà nước, và nguyên tắc bảo hộ quyền tài sản hợp pháp của nhà đầu tư.

Bước 4. Giai đoạn kinh doanh và khai thác bất động sản (operation stage). Sau khi dự án được triển khai, nhà đầu tư bước vào giai đoạn kinh doanh thực tế. Dưới góc độ lý luận pháp luật, đây là giai đoạn thể hiện rõ nhất sự vận hành của nguyên tắc thị trường có điều tiết. Các thủ tục pháp lý ở giai đoạn này bao gồm:

- Công khai thông tin dự án và sản phẩm bất động sản
- Thực hiện giao dịch (bán, cho thuê, chuyển nhượng…) theo điều kiện pháp luật
- Tuân thủ nghĩa vụ tài chính, thuế và trách nhiệm đối với khách hàng

Cần nhấn mạnh rằng hoạt động kinh doanh bất động sản không chỉ mang tính thương mại mà còn gắn với lợi ích xã hội, ổn định thị trường và bảo vệ người tiêu dùng.

Bước 5. Giai đoạn giám sát và chấm dứt hoạt động đầu tư (supervision and exit stage). Trong khoa học pháp lý, mọi hoạt động đầu tư nước ngoài đều phải đặt dưới cơ chế giám sát của Nhà nước. Do đó, trình tự pháp lý không kết thúc ở việc kinh doanh mà còn bao gồm:

- Kiểm tra việc thực hiện dự án và nghĩa vụ pháp lý
- Xử lý vi phạm nếu có
- Thủ tục chuyển nhượng dự án, thanh lý hoặc chấm dứt đầu tư.

Giai đoạn này phản ánh nguyên tắc trách nhiệm pháp lý liên tục của nhà đầu tư và quyền kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường bất động sản.

Như vậy, trình tự thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không đơn thuần là quy trình hành chính mà là cơ chế pháp lý nhiều tầng, nhằm: Kiểm soát việc tiếp cận đất đai và lãnh thổ, bảo đảm tính minh bạch của thị trường, bBảo vệ lợi ích công cộng và người tiêu dùng, đồng thời tạo môi trường đầu tư ổn định và an toàn. Toàn bộ trình tự này là biểu hiện của sự cân bằng giữa tự do đầu tư quốc tế và quyền quản lý kinh tế của Nhà nước.

Đáng chú ý, trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài giữa các quốc gia có sự khác nhau thể hiện qua một số mô hình điều chỉnh pháp lý như:

Mô hình kiểm soát chặt chẽ việc tiếp cận đất đai (tiêu biểu là Trung Quốc, Việt Nam). Trong mô hình này, đất đai thuộc sở hữu toàn dân hoặc Nhà nước nắm quyền chi phối tuyệt đối, vì vậy nhà đầu tư nước ngoài chỉ được tiếp cận đất đai thông qua quyền sử dụng đất có thời hạn. Đặc trưng pháp lý là nhà đầu tư phải được chấp thuận dự án trước khi tiếp cận đất đai, việc giao đất, cho thuê đất gắn chặt với quy hoạch nhà nước, nhà đầu tư không được sở hữu đất theo nghĩa tư hữu tuyệt đối. Mô hình này phản ánh rõ nguyên tắc chủ quyền quốc gia đối với tài nguyên đất đai, quản lý phát triển đô thị

theo kế hoạch, và kiểm soát đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực nhạy cảm. Từ góc độ lý luận, đây là mô hình đặt lợi ích công cộng và an ninh lãnh thổ lên trước tự do đầu tư.

Mô hình mở cửa có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài (thường được áp dụng ở Singapore, Malaysia). Các quốc gia này cho phép nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản tương đối rộng, nhưng đặt ra điều kiện kiểm soát nhất định. Đặc trưng pháp lý của mô hình này là nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu bất động sản nhưng bị giới hạn loại hình hoặc giá trị, thủ tục tiếp cận đất đai đơn giản hơn, thiên về cơ chế thị trường, Nhà nước kiểm soát bằng quy hoạch, thuế và chính sách nhà ở. Mô hình này phản ánh quan điểm pháp lý đất đai là hàng hóa đặc biệt nhưng có thể lưu thông có kiểm soát, thị trường bất động sản được vận hành theo cơ chế cạnh tranh, Nhà nước điều tiết gián tiếp thay vì can thiệp trực tiếp. Về lý luận, đây là mô hình cân bằng giữa thu hút vốn quốc tế và bảo vệ cấu trúc xã hội.

Mô hình thị trường tự do nhưng có cơ chế an ninh đầu tư (đại diện: Hoa Kỳ, Úc). Ở các nước này, nhà đầu tư nước ngoài về nguyên tắc có thể mua, sở hữu và kinh doanh bất động sản gần như nhà đầu tư trong nước, nhưng vẫn chịu cơ chế kiểm soát an ninh quốc gia. Đặc trưng pháp lý cơ bản là quyền sở hữu tư nhân về đất đai được thừa nhận mạnh mẽ, thủ tục đầu tư chủ yếu mang tính đăng ký, không xin phép trước, kiểm soát tập trung vào các khu vực nhạy cảm hoặc dự án lớn. Mô hình này thể hiện giá trị cơ bản như ưu tiên tự do đầu tư và quyền tài sản, thị trường bất động sản vận hành theo logic kinh tế, Nhà nước chỉ can thiệp khi có nguy cơ ảnh hưởng an ninh. Về lý luận, đây là mô hình đặt quyền sở hữu tư nhân và thị trường ở vị trí trung tâm.

2.2.4.4. Xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được nhìn nhận như một cơ chế bảo đảm hiệu lực quản lý nhà nước đối với đất đai, thị trường và trật tự kinh tế tại Việt Nam. Khác với nhiều lĩnh vực kinh doanh thông thường, bất động sản gắn liền với lãnh thổ, quy hoạch và an ninh kinh tế, do đó việc xử lý vi phạm không chỉ nhằm trừng phạt chủ thể vi phạm mà còn nhằm bảo vệ lợi ích công cộng, duy trì sự ổn định của thị trường và khẳng định chủ quyền pháp lý của Nhà nước đối với tài nguyên đất đai. Trong khoa học pháp lý, chế định xử lý vi phạm đối với nhà đầu tư nước ngoài vì vậy được xây dựng trên cơ sở các nguyên tắc nền tảng như bình đẳng trước pháp luật, tôn trọng cam kết đầu tư quốc tế, và bảo vệ trật tự quản lý kinh tế quốc gia.

Về phương diện nội dung, các hành vi vi phạm của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản thường xoay quanh ba nhóm chính. *Thứ nhất là* vi phạm điều kiện tiếp cận thị trường, như đầu tư ngoài phạm vi được phép, sử dụng cấu trúc pháp lý

để né tránh hạn chế của pháp luật, hoặc chuyển nhượng dự án[34] trái quy định; những hành vi này xâm phạm trực tiếp trật tự quản lý đầu tư của quốc gia. *Thứ hai là* vi phạm pháp luật đất đai và quy hoạch, bao gồm sử dụng đất sai mục đích, chậm triển khai dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái phép, qua đó ảnh hưởng tới cơ chế quản lý tài nguyên và phát triển đô thị bền vững. *Thứ ba là* vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản như bán hoặc cho thuê tài sản chưa đủ điều kiện pháp lý, huy động vốn trái quy định, cung cấp thông tin sai lệch cho khách hàng, làm suy giảm tính minh bạch của thị trường và quyền lợi người tiêu dùng.

Tương ứng với các dạng vi phạm đó, hệ thống chế tài trong lý luận pháp luật thường được thiết kế theo mô hình đa tầng. Ở tầng thứ nhất là chế tài hành chính như phạt tiền, đình chỉ hoạt động, thu hồi dự án hoặc thu hồi đất, thể hiện quyền quản lý trực tiếp của Nhà nước đối với lãnh thổ và thị trường. Ở tầng thứ hai là trách nhiệm dân sự nhằm khôi phục cân bằng lợi ích trong quan hệ thị trường, thông qua bồi thường thiệt hại, hủy giao dịch hoặc buộc thực hiện nghĩa vụ. Ở tầng thứ ba, trong các trường hợp nghiêm trọng như gian lận, rửa tiền hoặc vi phạm quy định quản lý đất đai gây hậu quả lớn, trách nhiệm hình sự được áp dụng để bảo vệ trật tự kinh tế – xã hội ở mức cao nhất. Việc kết hợp các loại chế tài này phản ánh quan điểm lý luận cho rằng xử lý vi phạm không chỉ nhằm trừng phạt mà còn nhằm phòng ngừa, răn đe và khôi phục trật tự pháp lý.

Đặc biệt, xử lý vi phạm đối với nhà đầu tư nước ngoài còn chịu tác động của yếu tố đầu tư quốc tế. Nhà nước khi áp dụng chế tài phải bảo đảm không phân biệt đối xử trái với các cam kết bảo hộ đầu tư, đồng thời duy trì khả năng kiểm soát dòng vốn và thị trường nội địa. Điều này cho thấy chế định xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài vừa mang tính nội luật vừa mang tính quốc tế, đòi hỏi sự cân bằng giữa bảo vệ chủ quyền pháp lý và duy trì môi trường đầu tư ổn định. Từ góc độ lý luận, chính sự cân bằng này làm nên giá trị cốt lõi của pháp luật điều chỉnh hoạt động đầu tư bất động sản xuyên biên giới.

2.2.5. Các yếu tố tác động đến pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không hình thành một cách ngẫu nhiên mà chịu sự chi phối của nhiều yếu tố mang tính kinh tế, chính trị, xã hội và pháp lý.

[34] Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*, Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật

Thứ nhất, yếu tố có tính nền tảng là chế độ sở hữu đất đai và quan niệm về chủ quyền quốc gia đối với lãnh thổ[35]. Ở những quốc gia mà đất đai được xác định thuộc sở hữu toàn dân hoặc Nhà nước giữ vai trò đại diện chủ sở hữu, như Việt Nam, pháp luật thường thiết kế cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài, giới hạn quyền của họ ở mức quyền sử dụng đất có thời hạn và chịu sự ràng buộc bởi quy hoạch. Ngược lại, tại các quốc gia thừa nhận mạnh mẽ quyền sở hữu tư nhân về đất đai như Hoa Kỳ, pháp luật có xu hướng mở rộng quyền sở hữu và chuyển nhượng bất động sản cho nhà đầu tư nước ngoài, chỉ giới hạn trong những trường hợp liên quan đến an ninh quốc gia. Như vậy, quan niệm về chế độ sở hữu đất đai là yếu tố quyết định cấu trúc và mức độ mở cửa của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực này.

Ở nước ta, Đảng Cộng sản Việt Nam giữ vai trò lãnh đạo đất nước thông qua việc đề ra quan điểm, đường lối, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội ở mỗi giai đoạn. Dựa trên các quan điểm, đường lối của Đảng, Nhà nước thể chế hoá thành các quy định của pháp luật và được sử dụng để quản lý xã hội. Do đó, quan điểm của Đảng có tác động trực tiếp đến quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật kinh doanh BĐS nói chung và pháp luật về điều kiện kinh doanh BĐS của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam nói riêng. Trong các nghị quyết của Đảng, có thể thấy định hướng phát triển thị trường BĐS nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở, thúc đẩy đầu tư và ổn định kinh tế vĩ mô. Chẳng hạn, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đã đặt ra yêu cầu sửa đổi các quy định liên quan đến quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài, Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 20/8/1019 về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030.

Thứ hai, mức độ phát triển kinh tế và nhu cầu thu hút vốn đầu tư nước ngoài cũng là yếu tố tác động trực tiếp đến nội dung pháp luật. Trong điều kiện nền kinh tế cần bổ sung nguồn lực tài chính, công nghệ và kinh nghiệm quản lý, Nhà nước có xu hướng xây dựng khung pháp lý thông thoáng hơn, đơn giản hóa thủ tục đầu tư[36], mở rộng phạm vi kinh doanh bất động sản cho nhà đầu tư nước ngoài. Ngược lại, khi thị trường bất động sản đã phát triển ổn định hoặc xuất hiện nguy cơ "bong bóng" giá nhà, pháp luật có thể được điều chỉnh theo hướng siết chặt điều kiện đầu tư, tăng cường kiểm soát chuyển

[35] Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Thị Nga (Đồng chủ biên – 2009), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
[36] Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 20/8/1019 về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030.

nhượng và sở hữu nhằm bảo đảm an ninh kinh tế và ổn định xã hội. Từ góc độ lý luận, điều này phản ánh mối quan hệ hữu cơ giữa pháp luật và chính sách kinh tế vĩ mô.

Thứ ba, một yếu tố quan trọng khác là bối cảnh hội nhập quốc tế và các cam kết bảo hộ đầu tư. Khi tham gia các hiệp định thương mại tự do hoặc hiệp định bảo hộ đầu tư song phương, quốc gia tiếp nhận đầu tư phải điều chỉnh pháp luật nội địa để bảo đảm nguyên tắc đối xử quốc gia, đối xử tối huệ quốc và bảo hộ quyền tài sản hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài. Sự ràng buộc này khiến pháp luật kinh doanh bất động sản không còn thuần túy là vấn đề nội luật mà chịu tác động từ hệ thống pháp luật quốc tế. Về phương diện lý luận, đây là biểu hiện của xu hướng "quốc tế hóa" pháp luật kinh tế và sự tương tác giữa chủ quyền quốc gia với trật tự pháp lý toàn cầu. Đây là một trong những yếu tố quan trọng giúp Việt Nam thu hút đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản, nó tạo ra sư linh hoạt và khả năng điều chỉnh của hệ thống pháp luật phù hợp với thực tiễn. Bởi pháp luật về kinh doanh bất động sản không chỉ cần ổn định mà còn phải thay đổi kịp thời để thích ứng với nhu cầu thực tế của thị trường và xu hướng hội nhập quốc tế.

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập sâu rộng với các hiệp định thương mại quốc tế, các quy định quốc tế về đầu tư và kinh doanh bất động sản. Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu thông qua các hiệp định thương mại tự do (FTA), đặc biệt là khi gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào năm 2007. Các nguyên tắc như bình đẳng, minh bạch, không phân biệt đối xử được áp dụng trong pháp luật Việt Nam nhằm đảm bảo sự phù hợp với các cam kết quốc tế. Pháp luật về kinh doanh BĐS cũng được điều chỉnh để phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế, giúp tăng cường thu hút vốn đầu tư từ nước ngoài. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép kinh doanh BĐS tại Việt Nam theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản, tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường và nâng cao tính cạnh tranh. Bên cạnh đó, các hiệp định thương mại như CPTPP, EVFTA cũng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực BĐS. Cụ thể, Việt Nam cam kết mở cửa một số phân khúc thị trường, tạo cơ hội lớn hơn cho các doanh nghiệp nước ngoài tham gia vào hoạt động kinh doanh BĐS.

Do đó, sự thay đổi trong pháp luật là điều cần thiết để đáp ứng các cam kết quốc tế và tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài. Các quy định về quyền sở hữu đất đai, quyền lợi và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài cần phải được điều chỉnh để phù hợp với các cam kết của Việt Nam trong các hiệp định thương mại quốc tế. Ví dụ về thay đổi chính sách: Trước đây, nhà đầu tư nước ngoài không được phép sở hữu đất

tại Việt Nam, nhưng sau một số điều chỉnh pháp lý, giờ đây họ có thể tham gia vào các dự án thông qua hình thức hợp tác với nhà đầu tư trong nước hoặc góp vốn vào các dự án đã có sẵn. Điều này tạo ra cơ hội mới cho các nhà đầu tư nước ngoài và giúp Việt Nam thu hút thêm vốn đầu tư vào thị trường bất động sản.

Quy định về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam ở nước ngoài: Một ví dụ điển hình là việc Việt Nam đã thay đổi các quy định về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam ở nước ngoài, cho phép họ mua và sở hữu bất động sản giống như người trong nước. Điều này không chỉ tạo ra cơ hội đầu tư mới cho người Việt Nam ở nước ngoài mà còn mở rộng cơ hội thu hút đầu tư nước ngoài.

Pháp luật Việt Nam ngày càng có sự linh hoạt trong việc điều chỉnh các quy định về kinh doanh bất động sản. Các thay đổi trong hệ thống pháp luật giúp các nhà đầu tư có thể tiếp cận thị trường dễ dàng hơn, đồng thời tạo ra môi trường cạnh tranh lành mạnh và công bằng cho tất cả các chủ thể tham gia vào thị trường. Các thay đổi trong pháp luật còn hướng tới việc cải thiện môi trường đầu tư trong lĩnh vực bất động sản hình thành trong tương lai[37]. Nhà đầu tư nước ngoài không chỉ được phép tham gia vào các dự án hiện có mà còn có thể đầu tư vào các dự án mới, thậm chí trong những dự án chưa hoàn thiện. Điều này tạo ra một môi trường linh hoạt và mở rộng cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào các hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Sự thay đổi trong các quy định về đầu tư bất động sản không chỉ có lợi cho nhà đầu tư nước ngoài mà còn giúp các doanh nghiệp trong nước có cơ hội hợp tác và phát triển bền vững hơn. Các doanh nghiệp trong nước cần phải thích nghi với các thay đổi này, cải thiện năng lực cạnh tranh và thực hiện các dự án đầu tư hiệu quả hơn, từ đó thúc đẩy sự phát triển của ngành bất động sản tại Việt Nam.

Thứ tư, yếu tố xã hội và chính sách an sinh nhà ở cũng ảnh hưởng đáng kể đến việc thiết kế pháp luật. Bất động sản không chỉ là hàng hóa mà còn gắn với quyền có chỗ ở, ổn định dân cư và phát triển đô thị bền vững. Nếu sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài làm gia tăng giá nhà hoặc tạo ra sự mất cân bằng cung – cầu, Nhà nước có thể điều chỉnh pháp luật theo hướng hạn chế phân khúc mà nhà đầu tư nước ngoài được tham gia, hoặc áp dụng các biện pháp thuế, điều kiện giá trị tối thiểu. Điều này cho thấy pháp luật trong lĩnh vực bất động sản chịu sự chi phối của mục tiêu bảo vệ lợi ích công cộng và ổn định xã hội, chứ không chỉ đơn thuần là bảo đảm tự do kinh doanh.

[37] Châu Thị Khánh Vân (2018), "Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 7.

Thứ năm, năng lực quản lý nhà nước và mức độ hoàn thiện của hệ thống pháp luật cũng là yếu tố tác động quan trọng. Ở những quốc gia có hệ thống đăng ký đất đai minh bạch, cơ chế kiểm soát giao dịch hiệu quả và cơ quan quản lý chuyên nghiệp, pháp luật có thể thiết kế theo hướng mở cửa hơn mà vẫn bảo đảm kiểm soát rủi ro. Ngược lại, nếu cơ chế giám sát còn hạn chế, Nhà nước có xu hướng áp dụng điều kiện chặt chẽ nhằm phòng ngừa nguy cơ thất thoát tài nguyên hoặc vi phạm pháp luật. Từ góc độ lý luận, đây là mối quan hệ giữa mức độ phát triển của nhà nước pháp quyền và cấu trúc điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Cơ chế quản lý kinh tế tại Việt Nam đã có những thay đổi quan trọng theo từng giai đoạn lịch sử, từ nền kinh tế tập trung quan liêu bao cấp sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Trước thời kỳ đổi mới năm 1986, pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai, các giao dịch về nhà ở chủ yếu do Nhà nước kiểm soát. Từ khi chuyển sang kinh tế thị trường, pháp luật về kinh doanh BĐS dần hoàn thiện, cho phép các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường theo những điều kiện nhất định. Các văn bản pháp lý như Luật Kinh doanh Bất động sản năm, Luật Đất đai năm đã tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS của cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Kinh doanh bất động sản là một hoạt động kinh doanh mang những đặc thù nhất định và có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Đặc biệt là khi Việt Nam đã trở thành thành viên của Tổ chức thương mại quốc tế (WTO) từ năm 2006. Việc gia nhập vào tổ chức thương mại thế giới giúp chúng ta có thêm nhiều cơ hội mở rộng tham gia vào thị trường các nước cũng như thu hút nhà đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế, trong đó lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực của ngành kinh tế nói chung và lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng không chỉ làm đa dạng hoá các chủ thể trên thị trường mà còn tạo động lực kích thích các nhà đầu tư trong nước có giải pháp để phát triển và cạnh tranh lành mạnh với nhà đầu tư nước ngoài khi họ có lợi thế về vốn, kỹ thuật… Do đó, điều chỉnh phát luật về kinh doanh bất động sản nói chung và điều kiện của nhà đầu đầu tư nước kinh doanh bất động sản là một nhu cầu tất yếu và cấp thiết trong giai đoạn hiện nay của nước ta, góp phần ổn định và phát triển kinh tế xã hội cũng như vấn đề an ninh, quốc phòng.

Các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài đã được xây dựng và ngày càng hoàn thiện với việc ra đời một loạt các đạo luật liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản bao gồm cụ thể các nội dung cơ bản sau: điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản; Trình tự, thủ tục trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; Xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Đây là những nội dung cơ bản của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, trên cơ sở sở phân tích những yếu tố tác động đến pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài như: Quan điểm của Đảng về phát triển thị trường bất động sản; chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; cơ chế quản lý kinh tế; vấn đề hội nhập quốc tế… được đặt ra cho nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, đảm bảo dự án đầu tư được thực hiện và triển khai trên thực tế hiệu quả, đem lại lợi ích kinh tế cho chủ đầu tư cũng như góp phần vào mục tiêu chung phát triển kinh tế của đất nước.

CHƯƠNG 3
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY

3.1. Thực trạng quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài và thực tiễn thực hiện

Do bản chất đặc biệt của chủ thể nhà đầu tư nước ngoài, các điều kiện tiếp cận và thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản của chủ thể này theo quy định pháp luật là có nhiều ràng buộc và khắt khe hơn. Cụ thể như sau:

3.1.1. Quy định về nguyên tắc kinh doanh của nhà đầu tư nước ngoài

Kinh doanh bất động sản tại Việt Nam luôn được quản lý chặt chẽ qua hệ thống các văn bản pháp luật chuyên ngành, tiêu biểu như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Hệ thống này không chỉ tạo ra khung pháp lý rõ ràng cho các hoạt động đầu tư mà còn đảm bảo rằng mọi giao dịch đều diễn ra trong môi trường minh bạch, công bằng và an toàn. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, việc tuân thủ những quy định này càng trở nên quan trọng hơn, bởi lẽ họ phải hòa nhập vào một hệ thống pháp lý có những quy định đặc thù nhằm bảo vệ lợi ích quốc gia, đồng thời tạo điều kiện cho các hoạt động đầu tư quốc tế diễn ra hiệu quả và bền vững.

Những nguyên tắc kinh doanh đối với NĐTNN không chỉ đơn thuần là các quy tắc bắt buộc mà còn là kim chỉ nam giúp họ nắm bắt được cơ hội cũng như hạn chế rủi ro khi tham gia thị trường bất động sản Việt Nam. Điều này đặc biệt cần thiết khi môi trường đầu tư luôn biến động, có sự thay đổi liên tục của các quy định pháp lý để phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội và xu hướng phát triển của thị trường. Ví dụ, việc đảm bảo tính minh bạch thông qua công khai thông tin dự án không những giúp các nhà đầu tư nước ngoài hiểu rõ hơn về các rủi ro pháp lý[38], mà còn tạo niềm tin từ phía khách hàng trong nước, từ đó thúc đẩy quá trình giao dịch diễn ra thuận lợi.

Các nguyên tắc kinh doanh của NĐTNN tại Việt Nam được xây dựng nhằm đảm bảo rằng mọi hoạt động đầu tư đều phải được thực hiện theo quy định pháp luật, tạo ra một môi trường giao dịch minh bạch, công bằng và có sự kiểm soát chặt chẽ của nhà nước. Việc tuân thủ pháp luật, đảm bảo bình đẳng và minh bạch cùng với việc gắn liền

[38] Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

với các dự án đầu tư cụ thể không chỉ bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư mà còn góp phần nâng cao uy tín và chất lượng thị trường bất động sản Việt Nam.

Thứ nhất, nguyên tắc các chủ thể hoạt động kinh doanh bất động sản đều bình đẳng trước pháp luật.

Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được thể hiện như một nguyên tắc hiến định và xuyên suốt trong hệ thống pháp luật đầu tư – kinh doanh tại Việt Nam. Nguyên tắc này trước hết xuất phát từ quy định của Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) về quyền tự do kinh doanh và sự bình đẳng giữa các chủ thể trước pháp luật, theo đó mọi tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh tế đều được bảo đảm quyền và nghĩa vụ pháp lý tương ứng, không bị phân biệt đối xử về quốc tịch khi đã được phép hoạt động hợp pháp trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 16, Hiến pháp quy định: *1. Mọi người đều bình đẳng trước pháp luật. 2. Không ai bị phân biệt đối xử trong đời sống chính trị, dân sự, kinh tế, văn hóa, xã hội*[39].

Điều 51, Hiến pháp quy định: *1. Nền kinh tế Việt Nam là nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa với nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế; kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo. 2. Các thành phần kinh tế đều là bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật*[40].

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nguyên tắc này được cụ thể hóa thông qua hệ thống pháp luật về đầu tư, đất đai và kinh doanh bất động sản, theo hướng nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia thị trường phải tuân thủ các điều kiện, trình tự và nghĩa vụ tương tự nhà đầu tư trong nước, đặc biệt về đăng ký doanh nghiệp, thực hiện dự án, nghĩa vụ tài chính, công khai thông tin và trách nhiệm đối với khách hàng. Nguyên tắc này được các nhà làm luật luật hóa từ khi Luật Kinh doanh bất động sản được ban hành lần đầu năm 2006: *Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản bình đẳng trước pháp luật*[41]. Tuy nhiên, quy định này bị đánh giá chưa bao quát hết nội hàm của nguyên tắc bình đẳng vì quy định chỉ tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản mới bình đẳng trước pháp luật. Đến Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã có sửa đổi quy định "bình đẳng trước pháp luật" của mọi tổ chức, cá nhân[42]. Đến Luật Kinh doanh

[39] Điều 16, HIến pháp năm 2013.
[40] Khoản 1, 2 Điều 51, Hiến pháp năm 2013.
[41] Khoản 1, Điều 5, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.
[42] Điều 4, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

bất động sản năm 2024 không trực tiếp quy định nguyên tắc bình đẳng[43] song nguyên tắc này được thể hiện xuyên suốt trong các điều luật.

Cần lưu ý rằng, bình đẳng trước pháp luật trong trường hợp này không đồng nghĩa với sự "đồng nhất" hoàn toàn về quyền. Pháp luật cho phép đặt ra những điều kiện riêng đối với nhà đầu tư nước ngoài trong các lĩnh vực nhạy cảm như bất động sản, xuất phát từ yêu cầu bảo vệ chủ quyền đất đai, an ninh kinh tế và ổn định xã hội. Vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài có thể bị giới hạn về hình thức tiếp cận đất đai, phạm vi kinh doanh hoặc loại bất động sản được phép tham gia. Về mặt lý luận, các giới hạn này không bị coi là vi phạm nguyên tắc bình đẳng nếu chúng được quy định minh bạch, áp dụng chung cho mọi nhà đầu tư nước ngoài và nhằm bảo vệ lợi ích công cộng. Do đó, bình đẳng pháp lý ở đây được hiểu là bình đẳng về cơ hội tiếp cận và cơ chế bảo vệ pháp lý, chứ không phải bình đẳng tuyệt đối về nội dung quyền.

Mặt khác, nguyên tắc bình đẳng còn thể hiện ở cơ chế bảo hộ quyền và giải quyết tranh chấp. Nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia kinh doanh bất động sản được pháp luật bảo đảm quyền tài sản, quyền chuyển lợi nhuận hợp pháp và quyền tiếp cận cơ quan tài phán tương tự nhà đầu tư trong nước. Các tranh chấp liên quan đến dự án bất động sản, hợp đồng hoặc quyền sử dụng đất được giải quyết theo thủ tục tố tụng thống nhất, thể hiện nguyên tắc mọi chủ thể đều chịu sự điều chỉnh của cùng một hệ thống pháp luật và cùng một cơ chế bảo vệ quyền. Đồng thời, pháp luật cũng đặt ra trách nhiệm pháp lý tương đương khi vi phạm, như xử phạt hành chính, thu hồi dự án hoặc bồi thường thiệt hại, qua đó bảo đảm môi trường cạnh tranh công bằng trên thị trường bất động sản. Như vậy, có thể thấy nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được pháp luật Việt Nam thể hiện theo mô hình "bình đẳng có điều kiện": bảo đảm quyền và cơ chế bảo hộ pháp lý ngang bằng với nhà đầu tư trong nước, nhưng vẫn cho phép Nhà nước áp dụng các giới hạn cần thiết nhằm bảo vệ lợi ích công cộng và chủ quyền đất đai. Việc thiết kế nguyên tắc theo hướng này vừa phù hợp với yêu cầu xây dựng nhà nước pháp quyền, vừa đáp ứng nhu cầu quản lý kinh tế trong bối cảnh hội nhập quốc tế.

Thứ hai, nguyên tắc công khai, minh bạch; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật[44].

[43] Điều 4, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.
[44] Khoản 1, Điều 4, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Minh bạch trong thông tin giúp giảm thiểu rủi ro giao dịch, tạo điều kiện cho các bên có quyết định đầu tư đúng đắn và tăng cường niềm tin của người tiêu dùng. Việc công khai thông tin qua các sàn giao dịch bất động sản được khuyến khích theo các quy định của Luật Kinh doanh BĐS nhằm đảm bảo tính minh bạch, góp phần bảo vệ quyền lợi của tất cả các bên tham gia giao dịch. Ví dụ: Một số dự án bất động sản tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã áp dụng mô hình giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản được quản lý công khai. Thông tin về giá bán, tiến độ thi công, và các rủi ro liên quan được đăng tải trên các nền tảng trực tuyến của các sàn giao dịch, qua đó giúp người mua dễ dàng so sánh và lựa chọn. Chẳng hạn, dự án "Vinhomes Grand Park" đã được công bố đầy đủ thông tin về tiến độ và giá cả, tạo nên sự minh bạch và thu hút không chỉ nhà đầu tư trong nước mà còn cả NĐTNN.

Nguyên tắc công khai và minh bạch được xem là điều kiện tiên quyết bảo đảm sự vận hành lành mạnh của thị trường bất động sản. Do đặc thù bất động sản có giá trị lớn, gắn với quyền sử dụng đất, quy hoạch và nghĩa vụ tài chính, pháp luật yêu cầu nhà đầu tư phải công bố đầy đủ thông tin về dự án, tình trạng pháp lý của bất động sản, tiến độ xây dựng và các điều kiện giao dịch. Việc minh bạch thông tin không chỉ bảo vệ người mua, người thuê mà còn góp phần ngăn ngừa đầu cơ, gian lận và rủi ro pháp lý, qua đó củng cố niềm tin của thị trường và bảo đảm môi trường đầu tư ổn định. Song song với đó, pháp luật thừa nhận nguyên tắc tự do thỏa thuận trong hợp đồng[45], theo đó nhà đầu tư nước ngoài và đối tác có quyền tự do xác lập nội dung giao dịch bất động sản như giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên, miễn là sự thỏa thuận đó không trái quy định pháp luật. Nguyên tắc này phản ánh bản chất của nền kinh tế thị trường, trong đó hợp đồng là công cụ pháp lý cơ bản điều chỉnh quan hệ kinh doanh. Tuy nhiên, tự do hợp đồng trong lĩnh vực bất động sản không phải là tự do tuyệt đối. Pháp luật đặt ra giới hạn nhằm bảo vệ lợi ích công cộng và trật tự thị trường, chẳng hạn các bên không được thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản chưa đủ điều kiện pháp lý, huy động vốn trái quy định, hay thỏa thuận nhằm che giấu giao dịch thực tế để trốn nghĩa vụ tài chính. Do đó, tự do thỏa thuận chỉ được bảo đảm khi nằm trong khuôn khổ "không vi phạm điều cấm của luật".

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, sự kết hợp giữa minh bạch thông tin và tự do hợp đồng tạo nên cơ chế điều chỉnh hai chiều của pháp luật kinh doanh bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài. Một mặt, Nhà nước kiểm soát bằng các quy định bắt buộc về công khai, điều kiện giao dịch và trách nhiệm pháp lý;

[45] Đỗ Văn Đại (Chủ biên - 2022), Giao dịch dân sự về bất động sản, tập 1, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

mặt khác, pháp luật vẫn dành không gian cho các chủ thể chủ động thiết lập quan hệ kinh doanh phù hợp với lợi ích của mình. Cơ chế này bảo đảm vừa duy trì trật tự quản lý đất đai, vừa phát huy tính linh hoạt của thị trường. Như vậy, các nguyên tắc công khai, minh bạch và tự do thỏa thuận trong khuôn khổ pháp luật không chỉ là yêu cầu kỹ thuật của giao dịch bất động sản, mà còn là nền tảng lý luận, thực tiễn thể hiện sự dung hòa giữa quản lý nhà nước và tự do kinh doanh trong bối cảnh hội nhập đầu tư quốc tế.

Tại các thành phố lớn như TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội, NĐTNN có cơ hội tham gia đầu tư vào các dự án nhà ở cao cấp, khách sạn và khu thương mại. Một ví dụ cụ thể là dự án "Saigon Centre" – một khu phức hợp thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp được đầu tư bởi một tập đoàn nước ngoài. Dự án này đã trải qua quy trình phê duyệt nghiêm ngặt của các cơ quan chức năng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch của thành phố và được cấp phép theo đúng quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Qua đó, NĐTNN không chỉ được đảm bảo về mặt pháp lý mà còn có thể tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh thông qua sự gắn kết chặt chẽ với dự án đầu tư cụ thể. Ngoài ra, các khu đô thị mới như khu đô thị Ecopark đã chứng minh rằng việc áp dụng nguyên tắc "kinh doanh có điều kiện" sẽ tạo ra các dự án bất động sản có chất lượng cao, đồng thời thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài. Các dự án này đều phải có sự đồng bộ về quy hoạch, cơ sở hạ tầng và các tiện ích công cộng, đảm bảo an toàn và bền vững cho người sử dụng.

Thứ ba, nguyên tắc bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật[46].

Nguyên tắc bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật là một trong những nguyên tắc cốt lõi điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Nguyên tắc này xuất phát từ đặc thù của bất động sản là loại tài sản gắn liền với đất đai, quy hoạch, môi trường và trật tự đô thị, nên việc cho phép đưa bất động sản vào kinh doanh không thể phụ thuộc hoàn toàn vào ý chí của nhà đầu tư mà phải chịu sự kiểm soát của Nhà nước. Đây là biểu hiện của quyền quản lý thống nhất của Nhà nước đối với đất đai, đồng thời nhằm bảo đảm rằng các giao dịch trên thị trường bất động sản được thực hiện đối với những tài sản có tình trạng pháp lý rõ ràng, hợp pháp và an toàn. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, nguyên tắc này càng có ý nghĩa quan trọng bởi họ tham gia thị trường thông qua cơ chế tiếp cận đất đai có điều kiện. Pháp luật yêu cầu bất động sản trước khi được bán, cho thuê, chuyển nhượng hoặc huy động vốn phải đáp ứng các điều kiện như có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên, phù hợp với quy hoạch, và đã hoàn thành các nghĩa

[46] Khoản 2, Điều 4, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

vụ tài chính liên quan. Những yêu cầu này không chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng mà còn ngăn ngừa tình trạng đầu tư mang tính đầu cơ, dự án "treo" hoặc huy động vốn khi chưa đủ điều kiện pháp lý. Từ góc độ pháp lý, việc đặt ra các điều kiện pháp lý bắt buộc đối với bất động sản đưa vào kinh doanh là cơ chế phòng ngừa rủi ro thị trường, giúp duy trì sự ổn định của hệ thống tài chính và trật tự phát triển đô thị.

Mặt khác, nguyên tắc này còn thể hiện sự kết hợp giữa quyền tự do kinh doanh và nghĩa vụ tuân thủ pháp luật của nhà đầu tư nước ngoài. Pháp luật cho phép họ tham gia thị trường bất động sản, nhưng quyền kinh doanh chỉ phát sinh khi tài sản đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý. Điều đó cho thấy tự do kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản không mang tính tuyệt đối mà gắn với trách nhiệm bảo đảm tính hợp pháp của đối tượng giao dịch. Đồng thời, việc kiểm soát điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh cũng góp phần tạo lập môi trường cạnh tranh công bằng giữa các nhà đầu tư, tránh tình trạng một số chủ thể đưa sản phẩm chưa đủ điều kiện ra thị trường để chiếm lợi thế thương mại.

Thứ tư, nguyên tắc tổ chức, cá nhân được kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh.

Dưới góc độ pháp luật và thực tiễn, nguyên tắc tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Nguyên tắc này xuất phát từ đặc thù của bất động sản gắn liền với lãnh thổ và không gian chiến lược của quốc gia, trong đó một số khu vực như biên giới, ven biển, đảo, khu vực quân sự hoặc vùng trọng yếu về an ninh phải được kiểm soát chặt chẽ. Vì vậy, pháp luật quy định việc đầu tư, chuyển nhượng, cho thuê hoặc khai thác bất động sản tại các khu vực này không chỉ là vấn đề kinh tế mà còn liên quan trực tiếp đến chủ quyền, quốc phòng và ổn định chính trị. Trong thực tế, khi nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án bất động sản, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thường tiến hành thẩm định vị trí dự án gắn với quy hoạch quốc phòng – an ninh trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giao đất, cho thuê đất. Điều này cho thấy nguyên tắc nêu trên không chỉ tồn tại trên phương diện lý thuyết mà được thể hiện trong quy trình kiểm soát đầu tư, quy hoạch sử dụng đất và phê duyệt dự án. Những hạn chế về địa điểm đầu tư không bị coi là phân biệt đối xử đối với nhà đầu tư nước ngoài, mà là biện pháp pháp lý cần thiết nhằm bảo vệ lợi ích quốc gia. Từ góc độ lý luận, đây là sự biểu hiện của quyền chủ quyền lãnh thổ và quyền tự vệ kinh tế của Nhà nước trong bối cảnh hội nhập quốc tế. Đồng thời, nguyên tắc này còn góp phần định hướng hoạt động kinh doanh bất động sản theo hướng phát triển bền vững và phù hợp quy hoạch

tổng thể. Việc giới hạn phạm vi đầu tư giúp tránh tình trạng tập trung vốn nước ngoài tại các khu vực nhạy cảm, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để Nhà nước phân bổ nguồn lực đất đai theo mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, quy định này tuy tạo ra rào cản nhất định về không gian đầu tư, nhưng lại mang ý nghĩa bảo đảm tính ổn định pháp lý lâu dài của dự án, bởi những khu vực được phép đầu tư đã được thẩm định về mặt chiến lược.

Trong thực tiễn pháp luật, nguyên tắc tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh thể hiện sự kết hợp giữa mục tiêu phát triển kinh tế và bảo vệ chủ quyền lãnh thổ. Nguyên tắc này không nhằm hạn chế quyền kinh doanh một cách tùy tiện, mà nhằm thiết lập ranh giới pháp lý rõ ràng cho hoạt động đầu tư bất động sản, qua đó bảo đảm rằng quá trình thu hút vốn nước ngoài vẫn đặt trong khuôn khổ lợi ích quốc gia và an ninh lâu dài của đất nước.

Có thể thấy, ba nguyên tắc kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 của Việt Nam nhìn chung phù hợp với thông lệ quản lý thị trường, nhưng khi đặt trong tương quan với pháp luật của nhiều quốc gia phát triển như Singapore, Hoa Kỳ hay Úc,… có thể nhận thấy một số hạn chế và bất cập về mặt lý luận và kỹ thuật lập pháp như sau:

- Nguyên tắc công khai, minh bạch và tự do thỏa thuận theo pháp luật Việt Nam mới dừng lại ở việc khẳng định yêu cầu công khai, minh bạch và tự do hợp đồng, nhưng chưa thiết kế đầy đủ các cơ chế bảo đảm thực thi nguyên tắc này. Ở nhiều nước phát triển, nguyên tắc minh bạch gắn chặt với: hệ thống đăng ký đất đai điện tử thống nhất; cơ chế công bố thông tin dự án theo thời gian thực; trách nhiệm pháp lý rất nghiêm đối với việc che giấu thông tin. Trong khi đó, tại Việt Nam thông tin pháp lý dự án còn phân tán, cơ chế kiểm chứng thông tin cho nhà đầu tư nước ngoài còn hạn chế, nghĩa vụ minh bạch chủ yếu mang tính hình thức, thiếu chế tài đủ mạnh. Nguyên tắc minh bạch của Việt Nam thiên về tuyên bố chính sách, chưa trở thành một cơ chế pháp lý hoàn chỉnh như ở các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển

- Nguyên tắc bất động sản đưa vào kinh doanh phải đủ điều kiện pháp lý, quy định này phù hợp với thông lệ quốc tế, nhưng cách thiết kế của Việt Nam mang tính tiền kiểm mạnh, khiến hoạt động đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài phụ thuộc nhiều vào thủ tục hành chính. Ở nhiều quốc gia cơ chế hậu kiểm được áp dụng rộng rãi, nhà đầu tư được phép giao dịch sớm hơn, nhưng phải chịu trách nhiệm pháp lý nặng nếu vi phạm, quy định về điều kiện kinh doanh mang tính chuẩn hóa, dễ dự đoán. Trong khi đó tại Việt Nam, điều kiện pháp lý nhiều tầng, liên quan đồng thời đến đất đai, quy hoạch, xây dựng, đầu

tư, thời gian hoàn thiện điều kiện kéo dài, tiêu chí đánh giá đôi khi thiếu tính rõ ràng. Nguyên tắc này ở Việt Nam thể hiện mô hình quản lý hành chính dựa trên cấp phép, trong khi xu hướng quốc tế chuyển dần sang quản lý dựa trên trách nhiệm thị trường.

- Nguyên tắc không kinh doanh bất động sản trong khu vực quốc phòng, an ninh là nguyên tắc hợp lý về mặt chủ quyền, nhưng còn thiếu tính rõ ràng trong thực thi so với nhiều quốc gia. Ở các nước như Singapore hay Úc, khu vực hạn chế đầu tư được công bố bằng bản đồ chính thức, danh mục khu vực nhạy cảm được cập nhật định kỳ, nhà đầu tư có thể kiểm tra trước rủi ro pháp lý[47]. Trong khi đó tại Việt Nam, phạm vi khu vực quốc phòng, an ninh chưa luôn được công bố đầy đủ, có hiện tượng chồng lấn quy hoạch, nhà đầu tư chỉ biết hạn chế sau khi làm thủ tục. Về lý luận, nguyên tắc này ở Việt Nam thiếu tính dự đoán pháp lý, trong khi thông lệ quốc tế coi khả năng dự đoán là yếu tố cốt lõi của môi trường đầu tư.

- So với pháp luật quốc tế, ba nguyên tắc của Việt Nam còn ba điểm hạn chế lớn: (i) Thiên về quản lý hành chính hơn là quản lý thị trường. Các nguyên tắc tập trung vào kiểm soát điều kiện và phạm vi đầu tư, nhưng chưa nhấn mạnh bảo vệ quyền tài sản nhà đầu tư, ổn định chính sách, khả năng dự đoán pháp lý. (ii) Thiếu nguyên tắc riêng cho nhà đầu tư nước ngoài, trong khi nhiều quốc gia xây dựng nguyên tắc đặc thù như: bảo đảm chuyển lợi nhuận; bảo vệ đầu tư dài hạn; đối xử công bằng trong giải quyết tranh chấp. Trong khi luật Việt Nam chủ yếu áp dụng nguyên tắc chung cho mọi chủ thể. (iii) Chưa thể hiện rõ định hướng phát triển thị trường quốc tế hóa. Pháp luật Việt Nam vẫn thiên về bảo vệ trật tự quản lý nội địa, chưa thể hiện rõ các nguyên tắc thúc đẩy cạnh tranh quốc tế, thu hút vốn dài hạn, hội nhập thị trường bất động sản toàn cầu. Như vậy, ba nguyên tắc của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 phản ánh mô hình pháp lý "mở cửa có kiểm soát mạnh". Mô hình này phù hợp với điều kiện quản lý đất đai và thị trường hiện nay của Việt Nam, nhưng vẫn còn khoảng cách so với xu hướng quốc tế là tăng tính minh bạch dữ liệu, giảm tiền kiểm hành chính, tăng trách nhiệm thị trường, nâng cao khả năng dự đoán pháp lý. Do đó, hạn chế lớn nhất không nằm ở nội dung nguyên tắc, mà ở mức độ thể chế hóa và cơ chế thực thi của các nguyên tắc này.

3.1.2. Các tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập để kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Theo Luật Đầu tư năm 2020, nhà đầu tư nước ngoài không được trực tiếp tiến hành hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam với tư cách pháp nhân nước ngoài mà

[47] Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

phải thực hiện đầu tư thông qua tổ chức kinh tế được thành lập theo pháp luật Việt Nam hoặc thông qua việc góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế đã được thành lập. Trong đó, việc thành lập tổ chức kinh tế là phương thức phổ biến nhất đối với các dự án bất động sản. Các tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập bao gồm doanh nghiệp và hợp tác xã. Mỗi loại hình có địa vị pháp lý, cơ cấu tổ chức và khả năng huy động nguồn lực khác nhau, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư và quản trị dự án bất động sản. Cụ thể nhà đầu tư nước ngoài được thành lập cá tổ chức kinh tế sau để kinh doanh bất động sản:

(1) Công ty trách nhiệm hữu hạn gồm: công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên và công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là loại hình doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu và có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp[48]. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, chủ sở hữu thường là một cá nhân nước ngoài hoặc công ty mẹ ở nước ngoài. Đặc điểm nổi bật của loại hình này là quyền kiểm soát tập trung. Chủ sở hữu có quyền quyết định toàn bộ chiến lược đầu tư, lựa chọn dự án, huy động vốn, cơ cấu tổ chức quản lý và phương án kinh doanh. Điều này đặc biệt phù hợp đối với các tập đoàn bất động sản quốc tế muốn trực tiếp quản lý dự án tại Việt Nam mà không phải chia sẻ quyền kiểm soát với đối tác khác. Một ưu điểm quan trọng khác là chế độ trách nhiệm hữu hạn. Chủ sở hữu chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản của doanh nghiệp trong phạm vi vốn điều lệ đã cam kết góp. Đây là cơ chế giúp hạn chế rủi ro đối với các dự án bất động sản có giá trị đầu tư lớn và thời gian thu hồi vốn dài. Tuy nhiên, loại hình này cũng có những hạn chế nhất định. Do chỉ có một chủ sở hữu và không được phát hành cổ phần nên khả năng huy động vốn bị hạn chế, chủ yếu dựa vào vốn góp của chủ sở hữu, vốn vay hoặc tăng vốn điều lệ. Khi triển khai các dự án bất động sản quy mô lớn, doanh nghiệp thường phải huy động vốn thông qua tín dụng ngân hàng hoặc hợp tác đầu tư với các chủ thể khác.

Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên là loại hình doanh nghiệp có từ hai đến năm mươi thành viên góp vốn. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, công ty có thể được thành lập giữa nhiều nhà đầu tư nước ngoài hoặc giữa nhà đầu tư nước ngoài với nhà đầu tư trong nước. Ưu điểm lớn nhất của loại hình này là khả năng liên kết nguồn lực. Trong lĩnh vực bất động sản, một dự án thường đòi hỏi nguồn vốn rất lớn, kinh nghiệm quản lý, năng lực tài chính, kỹ thuật xây dựng và khả năng phát triển thị trường. Việc nhiều nhà đầu tư cùng góp vốn giúp chia sẻ rủi ro, tận dụng lợi thế của từng bên

[48] Luật Doanh nghiệp năm 2020.

và nâng cao hiệu quả thực hiện dự án. Loại hình này cũng duy trì nguyên tắc trách nhiệm hữu hạn, nghĩa là các thành viên chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi phần vốn góp. Điều này tạo môi trường đầu tư an toàn hơn so với công ty hợp danh. Tuy nhiên, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có cơ chế chuyển nhượng phần vốn góp chặt chẽ. Khi một thành viên muốn chuyển nhượng vốn, các thành viên còn lại thường có quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng trước. Quy định này giúp bảo đảm tính ổn định của cơ cấu sở hữu nhưng làm giảm tính linh hoạt trong việc thu hút nhà đầu tư mới.

(2) Công ty cổ phần.

Đây là loại hình doanh nghiệp được đánh giá là phù hợp nhất đối với hoạt động kinh doanh bất động sản quy mô lớn. Đặc điểm nổi bật của công ty cổ phần là vốn điều lệ được chia thành các cổ phần bằng nhau, số lượng cổ đông tối thiểu là ba và không giới hạn số lượng tối đa. Chính cơ chế này tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động vốn từ nhiều nhà đầu tư khác nhau[49]. Đối với lĩnh vực bất động sản, nhu cầu vốn rất lớn trong các dự án khu đô thị, trung tâm thương mại, khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng hoặc nhà ở thương mại. Công ty cổ phần có nhiều phương thức huy động vốn như phát hành cổ phần, phát hành trái phiếu hoặc niêm yết trên thị trường chứng khoán nếu đáp ứng điều kiện luật định. Đây là lợi thế mà các loại hình doanh nghiệp khác không có. Ngoài ra, việc chuyển nhượng cổ phần tương đối linh hoạt giúp nhà đầu tư nước ngoài dễ dàng tái cơ cấu danh mục đầu tư, thu hút cổ đông chiến lược hoặc chuyển nhượng một phần vốn khi cần thiết. Bên cạnh những ưu điểm đó, công ty cổ phần có cơ cấu quản trị khá phức tạp, đòi hỏi phải tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, công khai thông tin, bảo vệ quyền lợi cổ đông và kiểm soát nội bộ. Điều này làm tăng chi phí quản trị nhưng đồng thời cũng nâng cao tính minh bạch và khả năng tiếp cận thị trường vốn.

(3) Công ty hợp danh.

Công ty hợp danh là loại hình doanh nghiệp có ít nhất hai thành viên hợp danh cùng chịu trách nhiệm vô hạn đối với các nghĩa vụ của công ty. Xét về phương diện pháp lý, nhà đầu tư nước ngoài không bị cấm thành lập công ty hợp danh nếu đáp ứng điều kiện đầu tư theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đây gần như không phải là mô hình được lựa chọn trong lĩnh vực bất động sản. Nguyên nhân là thành viên hợp danh phải chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với nghĩa vụ của công ty. Trong khi đó, đầu tư bất động sản có quy mô vốn lớn, thời gian thực hiện kéo dài và chịu ảnh hưởng mạnh từ

[49] Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Ngọc Khánh, Đỗ Việt Thanh (chủ biên, 2024), *Sách chuyên khảo: Quản trị công ty cổ phần theo pháp luật Việt Nam hiện nay,* Nxb. Công an nhân dân.

biến động của thị trường, khiến mức độ rủi ro rất cao. Vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài thường ưu tiên các mô hình có trách nhiệm hữu hạn để bảo vệ tài sản của mình.

(4) Hợp tác xã.

Theo Luật Hợp tác xã năm 2023, hợp tác xã là tổ chức kinh tế tập thể có tư cách pháp nhân, được thành lập trên cơ sở tự nguyện của các thành viên nhằm đáp ứng nhu cầu chung thông qua hoạt động sản xuất, kinh doanh và tạo việc làm. Khác với doanh nghiệp, mục tiêu hoạt động của hợp tác xã không phải là tối đa hóa lợi nhuận mà hướng đến việc phục vụ lợi ích chung của các thành viên. Nếu đáp ứng điều kiện của pháp luật chuyên ngành, hợp tác xã vẫn có thể thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, việc tham gia thành lập hoặc góp vốn vào hợp tác xã về nguyên tắc không bị loại trừ nếu đáp ứng các điều kiện theo pháp luật về đầu tư và pháp luật về hợp tác xã. Tuy nhiên, trên thực tế mô hình này hầu như không được lựa chọn để phát triển các dự án bất động sản thương mại do cơ chế quản trị mang tính tập thể, việc ra quyết định dựa trên nguyên tắc dân chủ và mục tiêu hoạt động không hướng đến tối đa hóa lợi nhuận.

(5) Doanh nghiệp tư nhân

Đây là loại hình doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ sở hữu và chịu trách nhiệm hoàn toàn về hoạt động của doanh nghiệp. Doanh nghiệp tư nhân thường không được lựa chọn bởi nhà đầu tư nước ngoài, vì doanh nghiệp tư nhân không có tư cách pháp nhân, đồng thời loại hình này không thể huy động vốn từ nhiều nguồn và thường chỉ phù hợp với các doanh nghiệp nhỏ, ít rủi ro. Ví dụ: Doanh nghiệp tư nhân có thể sử dụng khi nhà đầu tư nước ngoài muốn tham gia vào một dự án nhỏ, nhưng đây không phải là lựa chọn phổ biến trong lĩnh vực bất động sản.

Khi tham gia vào kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài cần phải thành lập một doanh nghiệp tại Việt Nam theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đầu tư. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam chưa quy định rõ ràng các loại hình doanh nghiệp mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập khi tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản. Pháp luật hiện hành không có sự phân biệt rõ ràng về việc nhà đầu tư nước ngoài chỉ có thể thành lập những loại hình doanh nghiệp nhất định khi tham gia vào kinh doanh bất động sản, đặc biệt là đối với các loại hình hợp tác xã, công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân.

Ngoài ra, còn một chủ thể nữa trong nền kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài không sử dụng để kinh doanh bất động sản là *Hộ kinh doanh* đây là điểm khác biệt căn bản giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước. Theo quy định, hộ kinh doanh có

thể do một cá nhân hoặc môt hộ gia đình làm chủ sở hữu[50]. Pháp luật đa số quốc gia không coi hộ gia đình là chủ thể của quan hệ dân sự nhưng ở Việt Nam từ quá trình lịch sử giao đất, hộ gia đình vẫn là chủ thể của quyền sử dụng đất do đó vẫn là chủ thể kinh doanh bất động sản. Đối với nhà đầu tư trong nước, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 có những điểm mở rộng hơn so với luật kinh doanh Bất động sản 2014 là cho phép các cá nhân hoặc hộ gia đình kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên, chẳng hạn như việc bán, chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê mua bất động sản, không bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp. Tuy nhiên, họ vẫn phải kê khai và nộp thuế theo quy định của pháp luật. Điều này cho thấy pháp luật thừa nhận sự tham gia của các cá nhân trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đặc biệt là khi các hoạt động này chỉ mang tính chất không thường xuyên và không nhằm mục đích thương mại quy mô lớn. Quy định này phù hợp với thực tế, khi mà nhu cầu chuyển nhượng, mua bán bất động sản của các cá nhân rất cao, nhưng không nhất thiết phải thành lập doanh nghiệp. Theo đó, trong quý IV năm 2023, Hà Nội ghi nhận gần 23.000 giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản với tổng giá trị lên tới gần 46.000 tỷ đồng, trong đó phần lớn là giao dịch giữa các cá nhân không thành lập doanh nghiệp và không thông qua sàn giao dịch bất động sản chính thức. Điều này cho thấy thị trường bất động sản không chỉ phụ thuộc vào các doanh nghiệp lớn mà còn có sự đóng góp đáng kể từ các cá nhân và hộ kinh doanh, hộ gia đình. Nhìn chung, sự mở rộng của pháp luật trong việc cho phép các cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ mà không cần thành lập doanh nghiệp không chỉ giúp thị trường linh hoạt hơn mà còn phù hợp với nhu cầu thực tế của nhiều chủ thể trong xã hội[51]. Tuy nhiên, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài thì nhà đầu tư nước ngoài không được thành lập hộ kinh doanh để kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Đây cũng là khác biệt căn bản giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư Việt Nam trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều này xuất phát từ cơ sở lý luận và pháp lý: (1) Về chủ thể thành lập hộ kinh doanh, theo quy định của pháp luật về đăng ký doanh nghiệp, hộ kinh doanh do cá nhân là công dân Việt Nam hoặc thành viên hộ gia đình đăng ký thành lập và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình. Pháp luật hiện hành không thừa nhận cá nhân nước ngoài là chủ thể có quyền đăng ký hộ kinh doanh. Vì vậy, về mặt tư cách pháp lý, nhà đầu tư nước ngoài không đủ điều kiện để thành lập hộ kinh doanh. (2) Về bản chất hoạt động kinh doanh bất động sản, đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện và thường đòi hỏi phải thành

[50] Nghị định số 168/2025/NĐ-CP về đăng ký kinh doanh.
[51] Trần Huỳnh Thanh Nghị (2014), *Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 04, tháng 02/2016

lập doanh nghiệp hoặc tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân để thực hiện dự án, ký kết hợp đồng, huy động vốn, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Hộ kinh doanh không có tư cách pháp nhân và không phù hợp với cơ chế đầu tư dự án bất động sản, đặc biệt là dự án có sử dụng đất. (3) Về chế độ tiếp cận đất đai, nhà đầu tư nước ngoài chỉ được tiếp cận đất thông qua tổ chức kinh tế được thành lập tại Việt Nam (ví dụ: công ty TNHH, công ty cổ phần) và được Nhà nước cho thuê đất hoặc cho phép nhận chuyển nhượng dự án theo điều kiện luật định. Hộ kinh doanh không phải là tổ chức kinh tế có yếu tố đầu tư nước ngoài theo pháp luật đầu tư, nên không thể là chủ thể được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án bất động sản. Từ những phân tích trên, có thể khẳng định rằng nhà đầu tư nước ngoài muốn kinh doanh bất động sản tại Việt Nam bắt buộc phải thực hiện thông qua việc thành lập doanh nghiệp (như công ty TNHH, công ty cổ phần) hoặc góp vốn, mua cổ phần trong doanh nghiệp Việt Nam, chứ không thể lựa chọn mô hình hộ kinh doanh.

Có thể thấy rõ, hiện nay không có quy định rõ ràng về loại hình doanh nghiệp cho nhà đầu tư nước ngoài, trong khi Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, và Luật Doanh nghiệp không quy định cụ thể về loại hình doanh nghiệp mà nhà đầu tư nước ngoài có thể thành lập khi kinh doanh bất động sản, có một số lý do chính dẫn đến sự thiếu rõ ràng này đó là: Chính sách thu hút đầu tư, Chính phủ Việt Nam muốn tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản. Việc không có quy định cứng nhắc về loại hình doanh nghiệp nhằm giúp các nhà đầu tư nước ngoài có sự linh hoạt trong việc lựa chọn loại hình phù hợp với mục đích đầu tư của họ. Điều này cũng đồng nghĩa với việc các nhà đầu tư có thể tham gia vào thị trường bất động sản bằng các hình thức doanh nghiệp khác nhau mà không gặp phải sự ràng buộc quá lớn. Ngoài ra, pháp luật không có sự phân biệt rõ ràng giữa các loại hình doanh nghiệp trong kinh doanh bất động sản. Điều này có thể do sự phát triển của thị trường bất động sản và các doanh nghiệp trong nước, khiến cho các quy định chưa kịp thay đổi để phù hợp hơn với tình hình thực tế. Hơn nữa, một số loại hình như hợp tác xã không được áp dụng rộng rãi trong lĩnh vực bất động sản, do đó không cần thiết phải đưa vào các quy định cụ thể. Bên cạnh đó, mặc dù pháp luật không cấm nhà đầu tư nước ngoài thành lập hợp tác xã, nhưng việc này không phổ biến vì hợp tác xã không phải là hình thức phù hợp với mô hình kinh doanh bất động sản, vốn yêu cầu khả năng huy động vốn lớn và chịu trách nhiệm vô hạn đối với các nghĩa vụ tài chính. HTX thường được coi là hình thức tổ chức phi lợi nhuận hoặc hoạt động với quy mô nhỏ, không đáp ứng được các yêu cầu phức tạp và đầu tư lớn trong bất động sản. Ngoài hợp tác xã, thì loại hình

công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân cũng không được nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn để tham vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong thực tiễn bởi những nhược điểm của hai loại hình doanh nghiệp này không phù hợp với hoạt động kinh doanh bất động sản (thông qua các dự án bất động sản) của nhà đầu tư nước ngoài.

Thực tiễn cho thấy nhiều nhà đầu tư nước ngoài vẫn lựa chọn hình thức góp vốn, mua cổ phần vào doanh nghiệp Việt Nam thay vì thành lập doanh nghiệp mới. Nguyên nhân là hình thức này giúp rút ngắn thời gian gia nhập thị trường, tận dụng quỹ đất, kinh nghiệm và quan hệ của doanh nghiệp trong nước. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất giao dịch góp vốn hoặc mua cổ phần, doanh nghiệp có thể chuyển sang thuộc diện phải đáp ứng điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư, dẫn đến sự thay đổi về phạm vi quyền kinh doanh bất động sản, nghĩa vụ thủ tục đầu tư cũng như các yêu cầu pháp lý khác. Đây là vấn đề thường xuyên phát sinh trong thực tiễn hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) trên thị trường bất động sản. Sự thiếu thống nhất giữa các văn bản pháp luật ảnh hưởng đến việc xác định tư cách chủ thể. Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã dẫn chiếu sang Luật Đầu tư để xác định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện nào, nhưng trên thực tế việc áp dụng đồng thời Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản vẫn phát sinh nhiều cách hiểu khác nhau. Một số địa phương yêu cầu nhà đầu tư thực hiện thêm các thủ tục xác nhận điều kiện tiếp cận thị trường hoặc rà soát tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trước khi giải quyết hồ sơ dự án, trong khi địa phương khác lại áp dụng theo hướng đơn giản hơn. Điều này làm giảm tính thống nhất trong thực thi pháp luật.

3.1.3. Điều kiện đối với chủ thể là nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản

Để trở thành chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản phù hợp theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, trước hết các nhà đầu tư nước ngoài cần phải đáp ứng các điều kiện chung để được thực hiện kinh doanh bất động sản. Theo đó, căn cứ quy định tại Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP, để thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản, các chủ thể bao gồm tổ chức và cá nhân phải đáp ứng các điều kiện bao gồm:

Thứ nhất, về tư cách chủ thể.

Theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Điểm a Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư 2020, để tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, các tổ chức và cá nhân, bao gồm cả nhà đầu tư nước ngoài, phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã. Cụ thể "*phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề*

kinh doanh bất động sản"[52]. Điều này nhằm đảm bảo rằng các hoạt động kinh doanh bất động sản được thực hiện một cách chuyên nghiệp và có sự quản lý chặt chẽ, tuân thủ đúng quy định pháp luật. Những quy định này nhằm thiết lập một khung pháp lý rõ ràng, giúp bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan và đảm bảo thị trường phát triển bền vững. Mặc dù vậy, pháp luật Việt Nam chưa có bất kỳ quy định cụ thể nào quy định cấm nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân không được thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, sự khác biệt giữa quy định pháp luật Nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản cho thấy, mặc dù không có quy định cấm nhà đầu tư nước ngoài nước là cá nhân thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, tuy nhiên hiện nay Luật kinh doanh bất động sản chỉ có quy định về những hình thức mà doanh nghiệp nước ngoài được phép kinh doanh bất động sản mà không đề cập đến những hình thức kinh doanh bất động sản mà người nước ngoài là cá nhân đầu tư. Điều này có thể dẫn đến việc hiểu pháp luật theo hướng nhà đầu tư nước ngoài chỉ có thể thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản khi thành lập doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật. Mặc dù vậy, cách hiểu này khiến cho việc áp dụng pháp luật kinh doanh bất động sản trên thực tế gặp nhiều khó khăn, bởi lẽ như đã được phân tích trên đây hiện nay Luật kinh doanh bất động sản cho phép các cá nhân (bao gồm người nước ngoài) thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ và không thường xuyên, việc không ghi nhận quyền và các hình thức kinh doanh bất động sản được phép của cá nhân là nhà đầu tư nước ngoài sẽ gây ra những trở ngại lớn cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trên thực tế.

Đồng thời, hiện nay Luật Nhà ở năm 2023 vẫn cho phép người nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Theo quy định tại khoản 3 Điều 7 và Điều 159 Luật Nhà ở năm 2023, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam: *cá nhân nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở thông qua hai hình thức: đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam và mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại* (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở). Tuy nhiên, các bất động sản này không được nằm trong khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ. Việc Luật Nhà ở năm 2023 cho phép cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam đã mở ra cơ hội cho người nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường. Tuy nhiên, quy định pháp lý này lại không cho phép cá nhân nước ngoài tham gia các hoạt động kinh doanh bất động sản ngoài quyền sở hữu nhà ở. Điều này dẫn đến một số

[52] Khoản 1, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

vướng mắc khi áp dụng, đặc biệt là đối với các cá nhân nước ngoài mong muốn kinh doanh bất động sản tại Việt Nam nhưng lại không được phép tham gia trực tiếp như các tổ chức hay doanh nghiệp trong nước. Những hạn chế này khiến cho pháp luật liên quan đến quyền sở hữu bất động sản và kinh doanh bất động sản của cá nhân nước ngoài có phần chưa đồng bộ. Quy định này tạo ra sự bất cập khi các cá nhân nước ngoài chỉ có thể sở hữu nhà ở cho mục đích sử dụng cá nhân, mà không thể thực hiện các hoạt động thương mại liên quan đến bất động sản, chẳng hạn như cho thuê lại hoặc kinh doanh trên quy mô lớn. Điều này hạn chế khả năng khai thác giá trị bất động sản và tiềm năng đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam.

Việc chỉ cho phép cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở trong các dự án thương mại, mà không cho phép kinh doanh bất động sản như một lĩnh vực riêng, dẫn đến sự khó khăn trong việc thực hiện và quản lý các giao dịch bất động sản. Điều này cũng có thể gây ra những khó khăn cho cá nhân nước ngoài muốn đầu tư lâu dài vào bất động sản ở Việt Nam mà không thể tham gia các hoạt động kinh doanh trực tiếp. Tại Điều 5 Nghị định 02/2022/NĐ-CP cũng quy định cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản bao gồm cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo hoặc cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

Trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài thành lập doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để thực hiện các hoạt động đầu tư liên quan đến vấn đề này tại Việt Nam thì sẽ thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư theo quy định pháp luật đầu tư. Cụ thể, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Luật đầu tư năm 2020 thì dự án của nhà đầu tư nước ngoài phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư. Do vậy, việc thành lập doanh nghiệp và thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu nước ngoài chỉ được thực hiện khi đáp ứng điều kiện và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định pháp luật, nhà đầu tư nước ngoài sẽ thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Việc thực hiện thủ tục đăng ký thành lập doanh nghiệp cùng các thủ tục kê khai thuế ban đầu, lấy con dấu sẽ được tực hiện đầy đủ để đảm bảo rằng doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài thành lập đủ điều kiện thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh bất

động sản tại Việt Nam. Như vậy, về cơ bản có thể nhận định các Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là một trong các văn bản pháp lý thể hiện năng lực chủ thể của doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài thành lập để kinh doanh bất động sản tại Việt Nam theo quy định pháp luật. Theo danh mục ngành nghề kinh doanh bất động sản, căn cứ quy định Quyết định 27/2018/QĐ-TTg, các danh mục ngành nghề đăng ký kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm:

Mã ngành 6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Bao gồm hoạt động mua, bán, cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc thuê từ chủ đất khác để kinh doanh.

Mã ngành 6820 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Bao gồm các hoạt động môi giới mua, bán, thuê bất động sản; tư vấn pháp lý, thủ tục liên quan đến bất động sản; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và bất động sản khác.

Mã ngành 6831 - Quản lý bất động sản: Bao gồm các hoạt động quản lý, vận hành, bảo dưỡng bất động sản cho chủ sở hữu, hoặc thay mặt chủ sở hữu quản lý tài sản bất động sản cho mục đích sinh lợi.

Mã ngành 4100 - Xây dựng nhà các loại: Liên quan đến việc xây dựng nhà ở, các khu dân cư, các dự án bất động sản để bán hoặc cho thuê.

Mã ngành 4290 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Bao gồm xây dựng các công trình hạ tầng dân dụng như đường xá, cầu cống, phục vụ cho các dự án bất động sản.

Mã ngành 68102 - Mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất của chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Mua bán và trao đổi bất động sản để chuyển nhượng cho bên thứ ba, hoặc quản lý và cho thuê bất động sản.

Mã ngành 68201 - Tư vấn, môi giới bất động sản: Môi giới giữa các bên để mua, bán, thuê, cho thuê bất động sản, tư vấn các giao dịch bất động sản liên quan.

Mã ngành 68202 - Đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức đấu giá các lô đất hoặc các tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, cần phải nhận thức rằng, với tư cách chủ thể đặc biệt của nhà đầu tư nước ngoài việc đăng ký các hoạt động kinh doanh bất động sản cũng cần đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật, đặc biệt phải đảm bảo hình thức kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài thành lập là được phép theo Luật kinh doanh bất động sản. Nội dung liên quan đến các hình thức kinh doanh bất động sản được phép của doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài thành lập sẽ được trình bày cụ thể trong phần dưới đây của luận văn.

Thông qua các nội dung được phân tích trên đây, có thể nhận thấy điều kiện kinh doanh bất động sản đã có sự thay đổi cơ bản so với trước đây. Theo đó, trước khi Luật đầu tư năm 2020 được ban hành và sửa đổi, bổ sung Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 thì chủ thể thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và doanh nghiệp này phải đảm bảo điều kiện về vốn điều lệ để chứng minh năng lực tài chính khi được thành lập[53]. Cụ thể, theo quy định trước đây thì tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Việc quy định mức vốn pháp định luôn phải có cơ sở dựa trên nguyên tắc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh, bảo vệ quyền, lợi ích người tiêu dùng, đảm bảo ổn định thị trường tài chính. Tuy nhiên đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, việc quy định vốn pháp định lại không cần chứng minh mà chỉ cần khai báo dựa trên vốn điều lệ ít nhất 20 tỷ đồng. Điều này khiến cho quy định vốn pháp định đối với ngành nghề kinh doanh bất động sản không mang nhiều ý nghĩa trên thực tế. Bởi vì các chủ thể được phép khai báo mức vốn mà trong luật không có cơ chế kiểm soát bắt buộc thực hiện. Mặc khác, kinh doanh bất động sản là thuật ngữ dùng để bao hàm nhiều ngành nghề liên quan bao gồm các ngành nghề mang bản chất dịch vụ như môi giới bất động sản vốn không cần yêu cầu quá cao về vốn điều lệ. Chính vì vậy, việc quy định vốn điều lệ bắt buộc đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong thời gian trở nên thiếu thực tế và gây áp lực cho việc hoạt động của các doanh nghiệp này. Mặc khác, như đã được trình trên đây, vốn điều lệ hay vốn pháp định theo luật pháp luật doanh nghiệp sẽ rất khó xác định và phụ thuộc chủ yếu vào sự tuân thủ của các doanh nghiệp. Bởi lẽ, việc góp vốn điều lệ tại các doanh nghiệp chủ yếu do các doanh nghiệp thường do các doanh nghiệp này chủ động, do vậy có rất nhiều trường hợp các doanh nghiệp kê khống vốn điều lệ hoặc dùng các biện pháp khác khiến vốn điều lệ không phải là vốn thật. Trên thực tế có rất nhiều siêu doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp kinh doanh bất đông sản có vốn điều lệ ảo[54]. Như vậy, có thể nhận định việc sửa đổi các quy định pháp luật về vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là vô cùng cần thiết, đáp ứng được các yêu cầu và điều kiện hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong thực tiễn. Đồng thời, việc sửa đổi theo hướng bỏ vốn pháp định của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể là

[53] Đỗ Thị Thu Hằng, Trần Văn Duy (2021), "Một số vấn đề pháp lý về điều kiện kinh doanh bất động sản đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam theo Luật Đầu tư năm 2020", Tạp chí Nghề luật, số 4.
[54] Báo Bà Rịa – Vũng tàu, Sunbay Resort bị 'sờ gáy' vì khai khống vốn. Nguồn: https://tienphong.vn/sunbay-resort-bi-so-gay-vi-khai-khong-von-dieu-le-post1555724.tpo

nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận và thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến sự khó khăn trong hoạt động đầu tư các hoạt động kinh doanh nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng đó chính là việc chứng minh mục đích của dòng tiền. Việc bỏ vốn và phải chứng minh mục đích sử dụng là yêu cầu tiên quyết khi các nhà đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư, chính vì vậy việc yêu cầu vốn pháp định quá lớn cũng đặt ra những thách thức đối với những nhà đầu tư nước ngoài liên quan đến việc chứng minh và chuyển tiền đầu tư vào Việt Nam.Điều này sẽ ảnh hưởng đến bức tranh kinh tế nhìn chung tại nước ta, bởi lẽ nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) nói chung và trong lĩnh vực bất động sản là vô cùng quan trọng. Cụ thể, theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến ngày 20/12/2023, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam (FDI) đạt gần 36,61 tỷ USD, tăng 32,1% so với cùng kỳ[55]. Chính vì vậy, việc tháo gỡ những vướng mắc trong cơ chế quy định pháp luật về điều kiện đầu tư nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng là vô cùng cần thiết. Điều này đã được cụ thể hoá khi Luật Đầu tư năm 2020 quy định sửa đổi theo hướng loại bỏ quy định pháp luật về vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các chủ thể là nhà đầu tư nước ngoài thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ hai, nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật), thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có), thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Như đã được trình bày trên đây, nội hàm khái niệm kinh doanh bất động sản bao gồm rất rộng. Tuỳ theo lĩnh vực ngành nghề lựa chọn để kinh doanh, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện để được tiến hành các hoạt động kinh doanh bất động

[55] Báo Điện tử Chính phủ nước Cộng hoà xã Hội chủ nghĩa Việt Nam (2023), Năm 2023, giải ngân vốn FDI ở mức kỷ lục hơn 23 tỷ USD, xem tại https://baochinhphu.vn/nam-2023-giai-ngan-von-fdi-o-muc-ky-luc-hon-23-ty-usd-102231227084554076.htm#:~:text=(Chinhphu.vn)%20%2D%20Theo,1%25%20so%20v%E1%BB%9Bi%20c%C3%B9ng%20k%E1%BB%B3.

sản này theo quy định pháp luật. Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản với tư cách là chủ đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo quy định pháp luật thì nhà đầu tư nước ngoài ngoài điều kiện phải thành lập doanh nghiệp còn phải thực hiện việc công khai các thông tin của doanh nghiệp này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp và tại trụ sở của Ban quản lý dự án. Việc công khai các thông tin điện tử của doanh nghiệp là nhà đầu tư nước ngoài trên các trang thông tin diện tử của doanh nghiệp được gọi chung là thủ tục công bố thông tin điện tử của doanh nghiệp. Hiện nay, căn cứ quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BKĐT thì việc công bố thông tin điện tử của doanh nghiệp có thể được thực hiện đối với các thông tin của doanh nghiệp tại thời điểm đăng ký, tại thời điểm thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp hoặc công bố các nội dung khác theo yêu cầu của doanh nghiệp. Như vậy, các thông tin của nhà đầu tư nước ngoài khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hay mua lại cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã thành lập đều phải được công khai trên cổng thông tin điện tử đăng ký doanh nghiệp. Việc thành lập doanh nghiệp, mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được kiểm soát bằng những thủ tục nghiêm ngặt hơn thông qua các yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc đáp ứng điều kiện mua bán, nhận chuyển nhượng cổ phần. Chính vì vậy, so với các doanh nghiệp trong nước cùng kinh doanh bất động sản, các thông tin về nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh bất động sản sẽ được thông tin một cách cụ thể và rõ ràng hơn so với các doanh nghiệp trong nước.

Ngoài việc công bố các thông tin của doanh nghiệp trên trang điện tử đăng ký doanh nghiệp, các thông tin của doanh nghiệp là nhà đầu tư nước kinh doanh bất động sản còn phải được niêm yết tại Ban quản lý dự án trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài đóng vai trò là chủ thể phát triển dự án bất động sản theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay quy định pháp luật hiện hành chưa có bất kỳ quy định pháp luật nào hướng dẫn cũng như cụ thể hoá cách thức công khai thông tin doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại Ban quản lý dự án. Việc thành lập Ban quản lý dự án được thực hiện theo quy định tại Nghị định 15/2021/NĐ-CP, tuỳ thuộc vào tính chất các dự án khác nhau thì thời điểm và quy mô thành lập Ban quản lý dự án sẽ hoàn toàn khác nhau. Việc không có quy định pháp luật liên quan để hướng dẫn cách thức công khai thông tin doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP sẽ dẫn đến kho khăn khi áp dụng quy định pháp luật vào thực tiễn.

Ngoài trách nhiệm phải đăng tải thông tin trên cổng thông tin điện tử và Ban quản lý dự án, trường hợp doanh nghiệp là nhà đầu tư nước ngoài thực hiện việc kinh doanh

bất động sản qua sàn kinh doanh bất động sản thì các doanh nghiệp còn phải thực hiện việc đăng tải thông tin doanh nghiệp lên sàn kinh doanh bất động sản theo quy định. Việc kinh doanh bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản hiện hành chủ yếu dành cho các đối tượng là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, thực hiện việc chuyển nhượng và chào bán các bất động sản trên sàn giao dịch kinh doanh bất động. Việc công bố thông tin bao gồm các thông tin liên quan đến doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài một phần hoặc toàn bộ, việc công bố thông tin doanh nghiệp là vô cùng cần thiết, bởi lẽ người thực hiện giao dịch bất động sản với các doanh nghiệp này cần biết được rõ các thông tin người môi giới hoặc người chuyển nhượng bất động sản, đặc biệt là trong trường hợp các doanh nghiệp này có yếu tố nước ngoài thì các thông tin được công khai sẽ là căn cứ quan trọng để có thể xác định chính xác đối tượng chịu trách nhiệm đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản được thực hiện. Việc công bố các thông tin này có ý nghĩa hết sức quan trọng trong việc minh bạch hoá thị trường kinh doanh bất động sản nói riêng và xác định rõ và cụ thể trách nhiệm của nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia vào thị trường kinh doanh bất động sản.

Đối với các thông tin đã công khai quy định nêu trên mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi. Như đã được phân tích ở trên, Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định nhà đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp, cá nhân nói riêng và các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tuân thủ việc công bố thông tin trên cổng thông tin điện tử hoặc Ban quản lý dự án thông tin về doanh nghiệp cũng như các sản phẩm bất động sản được đưa vào kinh doanh. Việc thay đổi bất kỳ các thông tin được yêu cầu niêm yết và công bố công khai nêu trên đều phải được cập nhật một cách kịp thời ngay khi có sự thay đổi. Tuy nhiên, mặc dù có quy định pháp luật yêu cầu sự thay đổi khi thay đổi các thông tin đã công khai nhưng quy định pháp luật hiện hành chưa quy định cụ thể thời gian phải thực hiện việc thay đổi thông tin là bao lâu kể từ thời điểm thay đổi. Việc dùng từ "ngay khi" sẽ dẫn đến sự không minh thị khi các doanh nghiệp nói chung và nhà đầu tư nước ngoài thành lập doanh nghiệp khi kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Thêm vào đó, việc không quy định một cách cụ thể và rõ ràng thời hạn để cập nhật các thông tin về doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi thay đổi sẽ không tạo được cơ chế ràng buộc, đặc biệt là trong trường hợp các doanh nghiệp không thực hiện việc cập nhật thay đổi trong thời hạn bao lâu thì sẽ bị áp dụng các hình thức chế tài theo quy định pháp luật.

Việc không quy định cụ thể thời hạn cập nhật này sẽ gây ra những khó khăn trong quá trình áp dụng các quy định pháp luật về điều kiện hoạt động của chủ thể là nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Như vậy, có thể nhận thấy, nhìn chung nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh dịch vụ bất động sản tại Việt Nam phải đáp ứng các điều kiện cơ bản về tư cách chủ thể, bao gồm các điều kiện về điều kiện hoạt động dưới hình thức tổ chức kinh tế căn cứ trên các văn bản xác định năng lực chủ thể bao gồm Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cũng như các điều kiện về việc công bố thông tin doanh nghiệp, sản phẩm kinh doanh bất động sản khi đưa vào hoạt động kinh doanh theo quy định pháp luật. Nhìn chung, các phân tích được nêu trên đây hướng tới đối tượng là chủ thể kinh doanh bất động sản theo hướng phát triển dự án bất động sản và là nhà quản lý dự án bất động sản. Tuy nhiên, như đã trình bày trên đây, nội hàm khái niệm đầu tư kinh doanh bất động sản là bao gồm các hoạt động dịch vụ bất động sản, nhưng trong phạm vi nghiên cứu của luận án này không nghiên cứu kinh doanh dịch vụ bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

3.1.4. Điều kiện về năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài

Theo thống kê, bất chấp những biến động trong năm 2023, tính đến ngày 20/12/2023 (quý IV/2023), lĩnh vực bất động sản vẫn thu hút hơn 4,67 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), tăng khoảng 4,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này cho thấy niềm tin lạc quan của nhà đầu tư ở châu Á - Thái Bình Dương về triển vọng tăng trưởng kinh tế và thị trường bất động sản Việt Nam[56]. Trong khu vực châu Á - Thái Bình Dương, giới đầu tư đa quốc gia đánh giá các tài sản thương mại chất lượng cao có giá trị lâu dài ít bị tác động bởi lạm phát và lãi suất. Do đó, Việt Nam vẫn là một trong những điểm đến đầu tư tiềm năng nhất. Điều này cho thấy rõ rằng, các nguồn tài chính chính thống từ nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam đang tiếp tục gia tăng trong những năm gần đây.

Có thể nhận định, năng lực tài chính là nội dung vô cùng quan trọng đối với các nhà đầu tư nước ngoài khi tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Việc chứng minh có đủ năng lực tài chính để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là vô cùng quan trọng và là một

[56]Vốn ngoại tạo lực đẩy cho thị trường bất động sản: https://antv.gov.vn/kinh-te-5/von-ngoai-tao-luc-day-cho-thi-truong-bat-dong-san-AA2DB832B.html#:~:text=Trong%20n%C4%83m%202023%2C%20v%E1%BB%91n%20FDI,thi%E1%BB%87n%2C%20%C4%91%E1%BB%83%20tr%C3%A1nh%20r%E1%BB%A7i%20ro.

trong những điều kiện cần thiết xác định hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có yếu tố nước ngoài vào Việt Nam.

Về khía cạnh vốn pháp định, như đã được trình bày trên đây, hiện nay Luật kinh doanh bất động sản hiện hành đã sửa đổi điều kiện vốn pháp định theo hướng loại bỏ các quy định pháp luật liên quan yêu cầu doanh nghiệp khi kinh doanh ngành nghề bất động sản phải đăng ký vốn điều lệ nhiều hơn 20 tỷ. Chính vì sự không khả thi và không chứng minh một cách thực tế khả năng tài chính của doanh nghiệp qua vốn điều lệ, gây khó khăn cho các nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình tiếp cận và lựa chọn ngành nghề kinh doanh bất động sản để kinh doanh, do vậy Luật đầu tư năm 2020 đã sửa đổi theo hướng loại bỏ quy định về vốn pháp định nêu trên. Do vậy, kể từ thời điểm Luật đầu tư năm 2020 có hiệu lực, nhà đầu tư nước ngoài nói riêng và các chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung không cần đáp ứng điều kiện về vốn pháp định từ 20 tỷ trở lên khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Hiện nay, đối với các ngành nghề liên quan đến dịch vụ môi giới bất động sản không yêu cầu nhiều liên quan đến việc đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài khi lựa chọn kinh doanh đầu tư đối với các ngành nghề này. Điều này có nghĩa là, các nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh các dịch vụ bất động sản như môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản không cần phải chứng minh các điều kiện liên quan đến năng lực tài chính là điều kiện đủ để doanh nghiệp được phép hoạt động theo quy định pháp luật. Bởi lẽ, hầu hết các dịch vụ bất động sản này không đòi hỏi quá cao liên quan đến việc đáp ứng và đảm bảo quỹ tài chính lưu động cho hoạt động kinh doanh. Việc thực hiện cung ứng các dịch vụ không tốn nhiều nguồn tài chính theo hướng xoay vòng vốn như các ngành nghề kinh doanh bất động sản theo hướng phát triển dự án bất động sản khác. Chính vì, tuỳ theo lựa chọn và quy mô kinh doanh đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản có thể tự hoạch định kế hoạch tài chính phù hợp với doanh nghiệp và sự phê duyệt của cơ quan chức năng có thẩm quyền đối với hoạt động chuyển tiền vào Việt Nam đầu tư theo các quy định pháp luật về tài chính hiện hành.

Riêng đối với các ngành nghề đầu tư kinh doanh bất động sản theo hướng phát triển dự án bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài nói chung và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do nhà đầu tư nước ngoài thành lập nói riêng cần phải đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính theo quy định pháp luật. Như đã được trình bày trên đây, việc thực hiện dự án kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp phải đáp ứng đủ các điều kiện về đăng ký đầu tư theo quy định pháp luật. Việc thực hiện

dự án đầu tư bất động sản phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, trong đó pháp luật yêu cầu chủ đầu tư nói chung phải đáp ứng vốn đầu tư chủ sở hữu tối thiểu. Có thể nhận thấy, trong công tác quản lý vốn tại doanh nghiệp, hai khái niệm thường xuyên được đề cập là vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu. Theo quy định tại khoản 34 Điều 3 Luật doanh nghiệp năm 2020 quy định "*Vốn điều lệ là tổng giá trị tài sản do các thành viên công ty, chủ sở hữu công ty đã góp hoặc cam kết góp khi thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần*". Trong khi đó, tại khoản 1 Điều 66 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp quy định: "*Vốn chủ sở hữu là phần tài sản thuần của doanh nghiệp còn lại thuộc sở hữu của các cổ đông, thành viên góp vốn (chủ sở hữu).*" Theo Điều 112 Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày Bảng cân đối kế toán năm, vốn chủ sở hữu (mã số 410) là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh các khoản vốn kinh doanh thuộc sở hữu của cổ đông, thành viên góp vốn, như: Vốn đầu tư của chủ sở hữu, các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, chênh lệch đánh giá lại tài sản, chênh lệch tỷ giá. Như dã được trình bày trên đây, hiện nay liên quan đến mức vốn điều lệ bắt buộc (hay còn gọi là vốn pháp định) đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã được sửa đổi và loại bỏ trong số các yêu cầu liên quan đến điều kiện về kinh doanh bất động sản, chính vì vậy việc nhận thức vốn điều lệ chỉ có ý nghĩa là điều kiện kinh doanh bất động sản đối với các doanh nghiệp bất động sản mới thành lập, vốn điều lệ cũng là vốn chủ sở hữu[57]. Mức vốn chủ sở hữu được yêu cầu sẽ tuỳ thuộc vào mức độ và quy mô của dự án kinh doanh bất động sản là mục tiêu kinh doanh của nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể, căn cứ quy định tại Điều 14 Nghị định 43/2014//NĐ-CP trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư bất động sản thì nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính. Theo đó, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

Một là, nhà đầu tư nước ngoài phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên. Như vậy, căn cứ quy định nêu trên thì nhà đầu tư khi được giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án bất động sản thì cần thiết phải chứng minh có đủ năng

[57] Đỗ Thị Thu Hằng, Trần Văn Duy (2021), "Một số vấn đề pháp lý về điều kiện kinh doanh bất động sản đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam theo Luật Đầu tư năm 2020", Tạp chí Nghề luật, số 4.

lực tài chính tuỳ theo mức độ và quy mô của dự án mà nhà đầu tư thực hiện. Việc cứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài có thể thông qua tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư. Như vậy, để đáp ứng điều kiện về vốn chủ sở hữu trong trường hợp được giao đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà đầu tư bất động sản có thể lựa chọn việc chứng minh năng lực chủ sở hữu bằng việc vốn tài chính của doanh nghiệp hoặc các cam kết hỗ trợ tài chính từ các tổ chức tín dụng được thành lập phù hợp với quy định pháp luật. Việc cho phép nhà đầu tư nước ngoài được phép lựa chọn một trong các tài liệu với những hình thức chứng minh năng lực tài chính khác nhau sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong việc chuẩn bị nguồn tài chính để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức phù hợp với quy định pháp luật.

Hai là, có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác. Khả năng huy động vốn của một doanh nghiệp là vô cùng quan trọng trong số các yếu tố chứng minh nhà đầu tư có đầy đủ các khả năng để thực hiện dự án đầu tư trong các tình huống có thể phát sinh khiến nguồn vốn chủ sở hữu không còn đủ để nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo điều kiện đăng ký đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc huy động vốn của doanh nghiệp của nhà đầu tư kinh doanh bất động sản có thể bao gồm các hình thức phát hành trái phiếu cho các tổ chức, cá nhân, huy động vốn thông qua hình thức vay có bảo đảm hoặc không có bảo đảm từ các tổ chức tín dụng được cấp phép hoạt động hợp pháp theo quy định pháp luật. Việc huy động vốn của các doanh nghiệp bị ảnh hưởng rất lớn từ việc lựa chọn hình thức doanh nghiệp khi mới thành lập của nhà đầu tư nước ngoài. Việc thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần thiết được thực hiện dưới hình thức là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn sẽ có nhiều khả năng hơn trong việc huy động vốn, đặc biệt là phát hành chứng khoán cũng như các loại trái phiếu để huy động vốn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng được thành lập hợp pháp theo quy định pháp luật hoạt động tổ chức tín dụng tại Việt Nam.Trong giai đoạn gần đây, việc siết tín dụng bất động sản cùng với nhiều khó khăn từ việc này đã chứng minh rõ ràng rằng nguồn vốn huy động từ các tổ chức tín dụng đóng vai trò vô cùng quan trọng đối với nhà đầu tư bất động sản nói riêng và nhà đầu nước ngoài kinh doanh bất động sản nói riêng. Trong thời gian qua,

thị trường bất động sản xuất hiện một số hiện tượng như mất cân đối cung cầu, dư thừa nguồn cung phân khúc cao cấp, thiếu hụt căn hộ giá rẻ, nhà ở xã hội. Tình trạng sốt đất cục bộ diễn ra kể từ đầu năm 2021 sau đó là tình trạng thanh khoản sụt giảm, đặc biệt là ở phân khúc đất nền. Các vụ việc xảy ra trong hoạt động huy động vốn trên thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp dẫn tới mất niềm tin đối với nhà đầu tư, gây khó khăn trong việc huy động vốn của doanh nghiệp. Theo số liệu thống kê mới nhất, dư nợ tín dụng bất động sản đến cuối năm 2023 đạt khoảng 1,093 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 15,6% so với cuối năm 2022 là một trong những lĩnh vực tăng trưởng cao nhất và chiếm tỷ trọng lớn 21,2% tổng dư nợ đối với nền kinh tế, cao nhất trong 5 năm qua. Nhằm hạn chế lạm phát cũng như lành mạnh hoá thị trường bất động sản, Nhà nước ta đac có những chính sách kiểm soát thị trường bất động sản thông qua quản lý các công cụ tài chính. Điều này đã thể hiện được sự tích cực trong việc điều hoà lạm phát và giảm sốt đất, tăng cường hiệu quả thực và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư kinh doanh bất động sản.

Như vậy, không phải trong bất kỳ trường hợp nào với bất kỳ ngành nghề kinh doanh bất động sản nào thì nhà đầu tư nước ngoài đều phải đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính. Chỉ trong một số trường hợp nhất định, khi pháp luật yêu cầu phải chứng minh năng lực tài chính thông qua việc chứng minh vốn chủ sở hữu thì nhà đầu tư nước ngoài thông qua doanh nghiệp được thành lập hợp pháp tại Việt Nam mới cần thực hiện hoạt động chứng minh năng lực và khả nănng huy động vốn theo quy định pháp luật. Việc không phân biệt giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước trong yêu cầu về điều kiện năng lực tài chính thể hiện công bằng trong cách thức đối xử giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước của Nhà nước ta hiện nay.

3.2. Thực trạng các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ khi kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài và thực tiễn thực hiện

3.2.1. Thực trạng về quyền kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam hiện nay

3.2.1.1. Thực trạng thực hiện quyền tiếp cận thị trường bất động sản theo phạm vi mà pháp luật Việt Nam cho phép đối với nhà đầu tư nước ngoài

Trong những năm gần đây, quyền tiếp cận thị trường bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài đã được mở rộng đáng kể thông qua việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đầu tư, đất đai và kinh doanh bất động sản. Luật Đầu tư năm 2020 chuyển từ cơ chế "chọn cho" sang "chọn bỏ", theo đó nhà đầu tư nước ngoài được quyền tiếp cận thị trường đối với tất cả ngành, nghề mà pháp luật không cấm hoặc không hạn chế. Đối với

lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã mở rộng phạm vi hoạt động của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tham gia sâu hơn vào quá trình phát triển các dự án bất động sản, đặc biệt là bất động sản công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại, nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật. Luật Đầu tư khẳng định quyền của các nhà đầu tư được tự do kinh doanh trong các lĩnh vực, các ngành nghề mà pháp luật không cấm, được tự chủ quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật; được đối xử bình đẳng trước pháp luật; áp dụng nguyên tắc đối xử quốc gia, đối xử tối huệ quốc theo cam kết tại các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Thực tiễn cho thấy dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực bất động sản liên tục nằm trong nhóm ngành thu hút vốn lớn nhất của Việt Nam, phản ánh sức hấp dẫn ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Theo đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất giống như nhà đầu tư trong nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, kết hợp bán và cho thuê (khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai năm 2024); được Nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền hàng năm (Điều 119, Điều 120 Luật Đất đai năm 2024). Quy định này được cụ thể hóa nguyên tắc bình đẳng được quy định tại Điều 51 Hiến pháp năm 2013 và đã mở ra nhiều cơ hội hơn cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi đầu tư, kinh doanh trên thị trường bất động sản Việt Nam. Tuy nhiên, theo quy định từ Điều 174 đến Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 về tổ chức trong nước và từ Điều 183 đến Điều 187 Luật Đất đai năm 2024 về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài so với tổ chức trong nước đối với giao dịch quyền sử dụng đất vừa có sự phức tạp và vừa có sự hạn chế hơn tùy thuộc vào nguồn gốc sử dụng đất. Quyền của doanh nghiệp nước ngoài bị ảnh hưởng bởi nguồn gốc sử dụng đất, ví dụ như đất thuộc sở hữu nhà nước, đất nông nghiệp, hoặc đất đã được cấp cho tổ chức trong nước trước đó. Các quy định về chuyển nhượng hoặc cho thuê đất từ các nguồn gốc khác nhau phức tạp và hạn chế khác nhau đối với doanh nghiệp nước ngoài. Các điều kiện đầu tư và yêu cầu về quyền sử dụng đất khác nhau tùy thuộc vào loại hình đầu tư và lĩnh vực kinh doanh, dẫn đến sự hạn chế trong việc thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất. Theo đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền giao dịch quyền sử dụng đất giống như tổ chức trong nước, nếu: (i) Doanh nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối và doanh nghiệp này sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất hoặc đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; (ii) Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước

ngoài, cá nhân nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài; (iii) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mà trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê.

Về phạm vi kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện các hoạt động sau:

Một là, thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Theo đó, hình thức kinh doanh bất động sản đầu mà nhà đầu tư nước ngoài được phép thực hiện đó chính là thuê bất động sản gắn liền với đất bao gồm nhà, công trình xây dựng trên đất để thực hiện việc cho thuê lại. Mặc dù được xem là một hình thức kinh doanh bất động sản, tuy nhiên hoạt động kinh doanh bất động sản này chỉ tác động đến các tài sản trên đất mà không tác động đến quyền sử dụng đất vốn là tài sản đặc biệt của nước ta. Chính vì không có sự tác động, chuyển dịch quyền sở hữu đối quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản dưới hình thức thuê nhà, công trình để cho thuê lại phải đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản phù hợp, trong trường hợp này việc cho thuê lại bất động sản không phải là hoạt động môi giới bất động sản, do vậy các nhà đầu tư kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được thực hiện hoạt cho thuê lại bất động sản theo quy định này. Việc thực hiện cho thuê lại bất động sản trong khi chỉ có đăng ký ngành nghề kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản là vi phạm nguyên tắc hoạt động môi giới theo quy định pháp luật, bên môi giới không được là một bên trong quan hệ kinh doanh bất động sản.

Hai là, đầu tư xây dựng nhà ở trên đất được Nhà nước cho thuê để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Căn cứ quy định tại Điều 56 Luật đất đai năm 2024 thì nhà đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp có vốn dầu tư nước ngoài có thể được cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê. Theo quy định này, Luật kinh doanh bất động sản mở rộng phạm vi hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài khi được nhà nước cho thuê đất, cụ thể tuỳ theo mục đích sử dụng đất được giao, nhà đầu tư nước ngoài còn có thể xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê các công trình xây dựng không phải là ở cho mục đích bán, cho thuê, cho thuê mua. Tuy nhiên, việc được bán các ccông trình xây dựng này được hiểu là bán công trình trên đất mà không bao gồm quyền sử dụng đất. Trừ trường hợp là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuế, việc

xây dựng các công trình trên đất cho mục đích bán khi được Nhà nước cho thuê hằng năm chỉ được thực hiện đối với tài sản trên đất.

Ba là, nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của hủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản này phải tuân thủ các quy định và điều kiện theo quy định pháp luật đầu tư và pháp luật kinh doanh bất động sản[58]. Cụ thể, Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu không làm thay đổi mục tiêu của dự án, không làm thay đổi nội dung của dự án và bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư là nhà đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Để được nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định pháp luật kinh doanh bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài phải đảm bảo là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án. Về nguyên tắc, khi nhận chuyển nhượng dự án đầu tư theo quy định pháp luật, doanh nghiệp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư sẽ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện dự án. Do vậy, chủ đầu tư là nhà đầu tư nước ngoài sau khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản từ chủ đầu tư khác phải đảm bảo cam kết các quy định pháp luật trong quá trình thực hiện dự án cũng như bảo đảm tiến độ và nội dung của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp nhận chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài còn phải tuân thủ các quy định liên quan đến việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của Luật đầu tư năm 2020.

Bốn là, đầu tư xây dựng nhà ở trên đất được Nhà nước giao để bán, cho thuê, cho thuê mua. Ngoài hình thức sử dụng đất thông qua việc được Nhà nước cho thuê đất, căn cứ Điều 55 Luật đất đai năm 2024 nhà đầu tư là doanh nghiệp nước ngoài còn được sử dụng đất thông qua hình thức được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất. Cụ thể, tại khoản 3 Điều 55 Luật đất đai năm 2024 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh

[58] Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật

nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. Việc thực hiện đầu tư kinh doanh xây dựng dự án nhà ở trên đất của nhà đầu tư nước ngoài phải được thực hiện đúng quy định pháp luật, cụ thể đối tượng được sở hữu nhà ở đối với các dự án này nếu là người Việt Nam thì thời gian sử dụng đất sẽ là lâu dài và ngược lại nếu người mua nhà ở là cá nhân nước ngoài thì điều kiện và số lượng nhà ở được phép mua bị giới hạn như đã được trình bày trên đây.

Năm là, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 149 Luật đất đai năm 2024 quy định Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm. Sau khi được Nhà nước cho thuê đất theo quy định pháp luật, nhà đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp được quyền xây dựng nhà, công trình trên các khu đất thuê trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệm, khu chế xuất và khu công nghệ cao theo đúng mục đích sử dụng đất. Việc cho phép và có những chính sách phát triển đầu tư kinh doanh bất động sản trong khu công nghiệp đã góp phần quan trọng trong việc tăng cường thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào các khu vực này. Thống kê cho thấy, nguồn vốn đầu tư thực hiện gồm: Vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế và vốn đầu tư của dự án trong khu công nghiệp, khu kinh tế đạt khoảng 30% tổng vốn đầu tư toàn xã hội; trong đó, đối với vốn đầu tư nước ngoài, các khu công nghiệp và khu kinh tế trên cả nước có 10.853 dự án sản xuất kinh doanh còn hiệu lực của các nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 228,4 tỷ USD; vốn đầu tư thực hiện đạt khoảng 69,6%[59].

Tuy nhiên, trên thực tế quyền tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài vẫn còn bị giới hạn bởi nhiều điều kiện pháp lý.

Thứ nhất, nhà đầu tư nước ngoài không được tiếp cận toàn bộ thị trường bất động sản như nhà đầu tư trong nước mà chỉ được thực hiện những hoạt động được Luật Kinh

[59] Cổng thông tin Viện phát triển bảo hiểm Việt Nam, Tăng hấp dẫn trong thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp, xem tại https://mof.gov.vn/webcenter/portal/ttncdtbh/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM208921

doanh bất động sản và Luật Đất đai cho phép. Việc không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ hộ gia đình, cá nhân hoặc không được đầu tư đối với một số loại đất làm giảm tính chủ động trong việc tạo lập quỹ đất. Ngoài ra, các nhà đầu tư nước ngoài phải đối mặt với một số quy định nghiêm ngặt mà không phải nhà đầu tư trong nước nào cũng phải tuân thủ. Một trong số đó là các yêu cầu về thủ tục pháp lý khi thành lập doanh nghiệp và tiến hành các hoạt động đầu tư tại Việt Nam. Theo Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp, các nhà đầu tư nước ngoài phải thực hiện các thủ tục đăng ký và xin cấp phép đầu tư qua các cơ quan có thẩm quyền, như Cục Đầu tư nước ngoài. Đây là một quá trình có thể kéo dài và phức tạp hơn đối với các nhà đầu tư trong nước, vì họ không phải đối mặt với các yêu cầu khắt khe liên quan đến xác định tỷ lệ sở hữu, đặc biệt là trong những dự án BĐS có yếu tố nước ngoài.

Ngoài ra, đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, giao đất có thu tiền sử dụng đất thì các quyền giao dịch quyền sử dụng đất hạn chế hơn tổ chức trong nước, cụ thể là không được thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất.

Thứ hai, mặc dù pháp luật đã quy định Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường, nhưng trên thực tế việc áp dụng tại các địa phương chưa thống nhất, dẫn đến tình trạng cùng một loại dự án nhưng yêu cầu về hồ sơ và điều kiện tiếp cận khác nhau.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, mặc dù Việt Nam đã có chủ trương mở cửa thị trường theo các cam kết hội nhập quốc tế, nhưng đây vẫn là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài. Điều này xuất phát từ đặc thù của bất động sản là lĩnh vực gắn liền với đất đai – tài nguyên thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Do đó, quyền tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài không phải là quyền tuyệt đối mà bị giới hạn bởi các điều kiện nhằm bảo đảm chủ quyền quốc gia, an ninh, quốc phòng, trật tự xã hội và sự ổn định của thị trường bất động sản. Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy, điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản được quy định chủ yếu tại Luật Đầu tư năm 2020, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài không được tiếp cận thị trường bất động sản theo phạm vi như nhà đầu tư trong nước mà chỉ được thực hiện các hoạt động đầu tư trong giới hạn pháp luật cho phép. Chẳng hạn, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong các dự

án bất động sản; thuê quyền sử dụng đất[60] hoặc nhận quyền sử dụng đất từ Nhà nước theo các hình thức luật định để thực hiện dự án. Ngược lại, họ không được tự do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân để tạo lập quỹ đất như doanh nghiệp trong nước, trừ các trường hợp pháp luật quy định. Đây là hạn chế có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng tiếp cận nguồn lực đất đai của nhà đầu tư nước ngoài.

Một thực trạng đáng chú ý là sự chồng chéo giữa các quy định về điều kiện tiếp cận thị trường và điều kiện sử dụng đất. Mặc dù Luật Đầu tư năm 2020 quy định nhà đầu tư nước ngoài được tiếp cận thị trường nếu đáp ứng điều kiện đầu tư, nhưng trên thực tế việc triển khai dự án còn phụ thuộc vào quy định của Luật Đất đai về giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và các quy định về quy hoạch. Điều này dẫn đến tình trạng nhà đầu tư đã đáp ứng điều kiện đầu tư nhưng vẫn không thể triển khai dự án do không tiếp cận được quỹ đất phù hợp hoặc không đáp ứng điều kiện về hình thức sử dụng đất. Trên thực tế, nhiều nhà đầu tư nước ngoài phải lựa chọn phương thức góp vốn, mua cổ phần hoặc nhận chuyển nhượng dự án từ doanh nghiệp Việt Nam thay vì trực tiếp tạo lập quỹ đất, làm gia tăng chi phí đầu tư và kéo dài thời gian triển khai dự án.

Bên cạnh đó, việc áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường tại các địa phương chưa thực sự thống nhất. Cùng một loại hình dự án bất động sản nhưng cơ quan đăng ký đầu tư ở các địa phương có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp các loại tài liệu khác nhau để chứng minh đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường hoặc xác định doanh nghiệp có thuộc trường hợp phải áp dụng điều kiện như nhà đầu tư nước ngoài theo Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020 hay không. Đối với các doanh nghiệp có cơ cấu sở hữu nhiều tầng hoặc có sự tham gia của nhiều nhà đầu tư nước ngoài, việc xác định tư cách pháp lý và điều kiện tiếp cận thị trường thường kéo dài, làm tăng chi phí tuân thủ pháp luật và giảm tính hấp dẫn của môi trường đầu tư.

Một hạn chế khác là quy định về phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài vẫn còn tương đối hẹp so với nhu cầu thực tế của thị trường. Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã mở rộng hơn so với pháp luật trước đây, nhưng nhiều hoạt động liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất vẫn được dành chủ yếu cho các chủ thể trong nước. Điều này khiến nhà đầu tư nước ngoài khó chủ động trong việc phát triển dự án, đặc biệt đối với các dự án có quy mô lớn hoặc cần tích tụ quỹ đất từ nhiều chủ sử dụng khác nhau.

[60] Nguyễn Thùy Trang, Hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng góp vốn và thuê quyền sử dụng đất, http://lapphap.vn/Pages/tin-tuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211249

Thứ ba, nhiều thủ tục liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy phép xây dựng vẫn còn kéo dài, làm gia tăng chi phí cơ hội của nhà đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, việc phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong giải quyết thủ tục đầu tư còn thiếu đồng bộ, ảnh hưởng đến khả năng gia nhập thị trường của nhà đầu tư.

Một thách thức lớn mà nhà đầu tư nước ngoài gặp phải khi tham gia vào thị trường BĐS Việt Nam là sự thiếu minh bạch trong thông tin và các quy trình liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản. Đặc biệt, việc sở hữu đất đai tại Việt Nam vẫn được quy định khá chặt chẽ, khi quyền sở hữu đất đai thuộc về Nhà nước, và nhà đầu tư nước ngoài chỉ có thể thuê đất trong thời gian nhất định. Điều này tạo ra những khó khăn cho nhà đầu tư nước ngoài trong việc bảo vệ quyền lợi lâu dài, khi không thể sở hữu đất đai vĩnh viễn như trong nhiều quốc gia khác. Bên cạnh đó, nhà đầu tư nước ngoài còn phải đối mặt với những khó khăn trong việc thích nghi với văn hóa kinh doanh và quản trị tại Việt Nam. Việc hiểu rõ các yếu tố liên quan đến thói quen, phong cách làm việc và các quy trình pháp lý tại Việt Nam là yếu tố quan trọng giúp các nhà đầu tư này có thể thành công khi tham gia vào thị trường BĐS tại đây. Trong bối cảnh đó, một hướng đi phổ biến của nhà đầu tư nước ngoài là hợp tác với các nhà đầu tư trong nước, vì điều này không chỉ giúp vượt qua những rào cản về pháp lý mà còn giúp chia sẻ rủi ro và tận dụng được những lợi thế từ nhà đầu tư trong nước, như am hiểu về thị trường và khả năng huy động vốn dễ dàng hơn. Trong thực tế, nhiều dự án BĐS lớn tại Việt Nam hiện nay đều có sự hợp tác giữa các nhà đầu tư nước ngoài và trong nước, nhằm tận dụng tối đa các nguồn lực và lợi thế từ cả hai phía.

3.2.1.2. Thực trạng quyền được kinh doanh quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định pháp luật của nhà đầu tư nước ngoài

Quyền được kinh doanh quyền sử dụng đất[61] và tài sản gắn liền với đất là một trong những quyền quan trọng của nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia thị trường bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, do chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và chính sách quản lý chặt chẽ đối với chủ thể nước ngoài, quyền này không được thực hiện đầy đủ như đối với nhà đầu tư trong nước mà bị giới hạn trong phạm vi pháp luật cho phép. Thực trạng thực hiện quyền này thể hiện ở các khía cạnh sau:

Thứ nhất, pháp luật đã mở rộng quyền kinh doanh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nhà đầu tư nước ngoài nhưng vẫn theo hướng kiểm soát chặt chẽ.

[61] Nguyễn Ngọc Điện (2005), "Cần xây dựng lại khái niệm "Quyền tài sản" trong Luật Dân sự", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 3.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng phạm vi hoạt động của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cho phép các chủ thể này đầu tư xây dựng công trình để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại tài sản gắn liền với đất trong phạm vi dự án được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất. Điều này đã tạo cơ sở pháp lý thuận lợi hơn cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản, đặc biệt thông qua các hoạt động đầu tư dự án, mua bán và sáp nhập (M&A), góp phần thúc đẩy dòng vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, quyền kinh doanh quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài vẫn không phải là quyền độc lập mà phụ thuộc vào quyền sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc công nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư nước ngoài không được coi là chủ thể có đầy đủ quyền đối với quyền sử dụng đất như doanh nghiệp trong nước.

Ở Việt Nam, NĐTNN được phép tham gia vào quá trình đầu tư xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đa dạng như căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng, khu thương mại và khách sạn. Hình thức đầu tư này không chỉ tạo ra các sản phẩm mới mà còn góp phần cải thiện cơ sở hạ tầng, nâng cao quy hoạch đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương. Các dự án xây dựng của NĐTNN phải trải qua một quá trình phê duyệt nghiêm ngặt từ các cơ quan chức năng như Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc và ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố. Qua đó, đảm bảo rằng dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, tiêu chuẩn xây dựng và các chính sách phát triển kinh tế – xã hội của địa phương, đồng thời tăng cường tính minh bạch và an toàn pháp lý cho toàn bộ dự án .

Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án "The Vista" được đầu tư bởi tập đoàn đầu tư nước ngoài có trụ sở tại Hồng Kông (Hongkong Land). Dự án này bao gồm các căn hộ cao cấp được xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế, với thiết kế hiện đại và tích hợp các tiện ích đẳng cấp như trung tâm thương mại, khu giải trí và công viên nội khu. "The Vista" không chỉ đảm bảo đầy đủ giấy tờ pháp lý (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng) mà còn được kiểm soát chặt chẽ qua các giai đoạn phê duyệt từ Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh và các cơ quan liên quan. Qua đó, dự án tạo nên sự minh bạch và niềm tin vững chắc từ phía khách hàng và đối tác đầu tư .

Một dự án khác là "The Landmark" tại Hà Nội, do một tập đoàn đến từ Nhật Bản đầu tư. Dự án này bao gồm khu căn hộ, trung tâm thương mại và khách sạn, với quy mô lớn và thiết kế hiện đại. Các bước tiến hành xây dựng được thực hiện qua nhiều giai đoạn, từ khâu phê duyệt quy hoạch đến giám sát thi công, đảm bảo rằng dự án hoàn toàn tuân thủ các tiêu chuẩn và quy định của pháp luật Việt Nam. "The Landmark" là ví dụ

cho thấy sự thành công của mô hình đầu tư xây dựng trực tiếp khi nhà đầu tư nước ngoài hợp tác chặt chẽ với các cơ quan chức năng địa phương để đảm bảo quá trình phát triển dự án diễn ra suôn sẻ .

Ngoài đầu tư xây dựng, NĐTNN còn tham gia trực tiếp vào các giao dịch chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng bất động sản. Các hình thức giao dịch này được thực hiện theo quy định pháp luật nhằm đảm bảo tính minh bạch và an toàn cho các bên tham gia.

Mua bán: Hình thức mua bán là giao dịch chuyển giao quyền sở hữu bất động sản qua hợp đồng mua bán[62]. Để đảm bảo tính pháp lý, NĐTNN phải hoàn tất các thủ tục như thẩm định giá, kiểm tra tình trạng pháp lý và công chứng hợp đồng. Các giao dịch này thường được thực hiện thông qua các sàn giao dịch bất động sản hoặc các công ty môi giới chuyên nghiệp, nhằm tăng cường sự minh bạch và giảm thiểu rủi ro .

Chuyển nhượng: Khi chuyển giao quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, các quy định của Luật Đất đai được áp dụng nhằm đảm bảo rằng mọi thủ tục chuyển nhượng đều được tiến hành đầy đủ và hợp pháp. Quy trình chuyển nhượng bao gồm việc kiểm tra, xác minh quyền sở hữu và các giấy tờ liên quan, tạo điều kiện cho giao dịch diễn ra minh bạch và tránh được tranh chấp pháp lý về sau.

Cho thuê và cho thuê mua: Hình thức cho thuê cho phép NĐTNN tạo ra nguồn thu nhập ổn định từ việc cho thuê tài sản trong khoảng thời gian nhất định. Đặc biệt, mô hình cho thuê mua kết hợp giữa việc thuê ban đầu và chuyển giao quyền sở hữu sau khi khách hàng hoàn thành cam kết trả góp. Mô hình này đã trở thành lựa chọn hấp dẫn cho những khách hàng có nhu cầu sở hữu bất động sản nhưng không muốn đầu tư số tiền lớn ngay từ đầu .

Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án "Cityland Riverside" là một ví dụ điển hình về mô hình cho thuê mua. Dự án này được phát triển bởi một tập đoàn đầu tư đến từ Singapore, vốn có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực Đông Nam Á. Trong chương trình cho thuê mua, khách hàng chỉ cần đặt cọc một khoản tiền ban đầu nhỏ để có quyền sử dụng căn hộ, sau đó thanh toán dần theo thời gian cho đến khi đủ điều kiện chuyển giao quyền sở hữu. Mô hình này không chỉ giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận sản phẩm bất động sản cao cấp mà còn tạo ra nguồn thu nhập ổn định cho nhà đầu tư.

Thứ hai, nhà đầu tư nước ngoài chưa được tự do kinh doanh quyền sử dụng đất như nhà đầu tư trong nước. Đây là hạn chế lớn nhất trong thực tiễn. Theo Luật Đất đai năm 2024, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ hộ gia đình, cá nhân để tạo lập quỹ đất thực hiện dự án,

[62] Đỗ Văn Đại (Chủ biên - 2022), Giao dịch dân sự về bất động sản, tập 1, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

trừ các trường hợp đặc biệt do pháp luật quy định. Trên thực tế, quyền tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc thông qua nhận chuyển nhượng dự án bất động sản, góp vốn, mua cổ phần trong doanh nghiệp đã có quyền sử dụng đất. Điều này khiến nhà đầu tư nước ngoài khó chủ động trong việc tích tụ quỹ đất, đặc biệt đối với các dự án có quy mô lớn cần thu hồi hoặc nhận chuyển nhượng đất từ nhiều chủ sử dụng khác nhau. Chính vì vậy, đa số các tập đoàn bất động sản nước ngoài hiện nay lựa chọn hình thức M&A hoặc liên doanh với doanh nghiệp Việt Nam thay vì tự phát triển quỹ đất từ đầu. Điều này làm tăng chi phí đầu tư, phụ thuộc vào đối tác trong nước và hạn chế tính chủ động của nhà đầu tư. Ví dụ điển hình là dự án "Vinhomes Central Park", mặc dù "Vinhomes Central Park" là một dự án của nhà đầu tư trong nước, nhưng nhiều nhà đầu tư nước ngoài đã tham gia vào giao dịch mua bán thông qua các kênh môi giới hợp tác với chủ đầu tư. Qua đó, hình thức giao dịch mua bán được minh bạch hóa nhờ quy trình thẩm định, công chứng và chuyển giao quyền sở hữu được thực hiện nghiêm ngặt, tạo ra một mẫu mực về giao dịch an toàn trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Thứ ba, quyền kinh doanh tài sản gắn liền với đất đã được mở rộng nhưng vẫn gắn với mục đích sử dụng đất và dự án đầu tư. Trong thực tế, nhà đầu tư nước ngoài được quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất trong phạm vi dự án được phép đầu tư. Tuy nhiên, việc thực hiện quyền này luôn gắn với mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Khi có sự thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc điều chỉnh quy hoạch, nhà đầu tư phải thực hiện nhiều thủ tục hành chính trước khi được tiếp tục khai thác hoặc chuyển nhượng tài sản. Điều này làm giảm tính linh hoạt trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đặc biệt đối với các dự án thương mại có thời gian đầu tư dài.

Quyền chuyển nhượng dự án bất động sản được bảo đảm nhưng thủ tục thực hiện còn phức tạp. Trên thực tế, việc nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là hình thức phổ biến để nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản thứ cấp. Tuy nhiên, quá trình chuyển nhượng phải đáp ứng nhiều điều kiện như dự án đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, không có tranh chấp, không bị kê biên và đáp ứng các điều kiện theo pháp luật về đầu tư, đất đai và kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, việc chuyển nhượng còn phải được nhiều cơ quan nhà nước xem xét, chấp thuận. Thời gian thực hiện thủ tục trên thực tế thường kéo dài, làm giảm hiệu quả của các giao dịch M&A và ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường.

Thứ tư, quyền kinh doanh quyền sử dụng đất còn chịu ảnh hưởng bởi những bất cập trong cơ chế quản lý đất đai. Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã có nhiều đổi mới, nhưng thực tiễn vẫn tồn tại các khó khăn như việc xác định giá đất cụ thể kéo dài, thủ tục giao đất và cho thuê đất còn qua nhiều cấp, việc giải phóng mặt bằng chậm và sự thiếu thống nhất trong áp dụng pháp luật giữa các địa phương. Những hạn chế này không chỉ làm chậm quá trình hình thành quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng khai thác giá trị thương mại của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, quyền kinh doanh quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài vẫn chịu sự giới hạn bởi yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh và chủ quyền đất đai. Việt Nam duy trì chính sách không cho phép nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận quyền sử dụng đất một cách tự do như công dân và doanh nghiệp trong nước. Các dự án tại khu vực biên giới, ven biển, hải đảo hoặc khu vực có ý nghĩa chiến lược về quốc phòng, an ninh đều chịu sự kiểm soát đặc biệt hoặc bị hạn chế tiếp cận. Đây là chính sách phù hợp với nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân và yêu cầu bảo đảm lợi ích quốc gia, nhưng đồng thời cũng thu hẹp phạm vi kinh doanh quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài so với nhu cầu thực tế của thị trường.

3.2.1.3. Thực trạng quyền được Nhà nước bảo đảm an toàn pháp lý và ổn định môi trường đầu tư

Quyền được Nhà nước bảo đảm an toàn pháp lý và ổn định môi trường đầu tư là một trong những quyền cơ bản của nhà đầu tư nước ngoài, được ghi nhận tại Luật Đầu tư năm 2020 và được củng cố thông qua các điều ước quốc tế về bảo hộ đầu tư mà Việt Nam là thành viên. Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đây là quyền có ý nghĩa đặc biệt quan trọng bởi các dự án bất động sản thường có quy mô vốn lớn, thời gian thu hồi vốn dài và chịu tác động trực tiếp của sự thay đổi về chính sách đất đai, quy hoạch, thuế và đầu tư[63]. Thực tiễn quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền này tại Việt Nam hiện nay có thể đánh giá trên các khía cạnh sau:

Thứ nhất, cơ chế bảo đảm đầu tư của Nhà nước ngày càng được hoàn thiện nhưng tính ổn định của hệ thống pháp luật vẫn chưa cao. Luật Đầu tư năm 2020 đã quy định nhiều cơ chế bảo đảm đầu tư như bảo đảm quyền sở hữu tài sản hợp pháp; không quốc hữu hóa hoặc tịch thu tài sản bằng biện pháp hành chính; bảo đảm chuyển vốn, lợi nhuận và tài sản hợp pháp ra nước ngoài; bảo đảm đầu tư kinh doanh khi pháp luật thay đổi

[63] Nguyễn Minh Oanh (Chủ biên - 2019), Bình luận Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Nxb. Lao động, Hà Nội.

theo hướng bất lợi[64]. Đồng thời, Việt Nam cũng đã tham gia nhiều hiệp định bảo hộ đầu tư song phương (BITs), Hiệp định Đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam – Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định Bảo hộ đầu tư Việt Nam – EU (EVIPA), qua đó tạo thêm các cơ chế bảo vệ nhà đầu tư nước ngoài theo tiêu chuẩn quốc tế. Tuy nhiên, trên thực tế, tính ổn định của môi trường pháp lý vẫn là vấn đề được nhiều nhà đầu tư quan tâm. Trong giai đoạn 2023–2025, Việt Nam đồng thời sửa đổi và ban hành nhiều đạo luật quan trọng như Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023… cùng nhiều nghị định hướng dẫn. Mặc dù việc hoàn thiện pháp luật là cần thiết, nhưng sự thay đổi đồng thời của nhiều đạo luật đã làm cho doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc cập nhật quy định, điều chỉnh phương án đầu tư và dự báo rủi ro pháp lý. Đối với các dự án bất động sản có thời gian thực hiện từ 5 đến 10 năm hoặc lâu hơn, sự thay đổi chính sách trong quá trình triển khai có thể làm thay đổi hiệu quả tài chính của dự án.

Bên cạnh đó, việc thực hiện các cam kết bảo hộ đầu tư quốc tế đã góp phần nâng cao mức độ an toàn pháp lý nhưng vẫn cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật trong nước. Việc tham gia các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới và các hiệp định bảo hộ đầu tư đã tạo áp lực tích cực buộc Việt Nam phải tiếp tục nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và khả năng dự đoán của hệ thống pháp luật. Đặcb biệt, tại thị trường sơ cấp là nơi các sản phẩm bất động sản được hình thành lần đầu tiên thông qua các dự án do chủ đầu tư triển khai. Trong mô hình này, nhà đầu tư nước ngoài thường tham gia với vai trò là chủ đầu tư xây dựng và phát triển các sản phẩm mới như căn hộ, khu đô thị, biệt thự nghỉ dưỡng, khu thương mại và khách sạn. Việc tham gia vào thị trường sơ cấp đòi hỏi NĐTNN phải thực hiện đầy đủ các bước từ khâu quy hoạch, xin cấp giấy phép xây dựng, cho đến giám sát thi công và kiểm tra chất lượng dự án. Quy trình phê duyệt nghiêm ngặt này không chỉ nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật mà còn tạo ra một môi trường đầu tư minh bạch, tăng cường niềm tin của khách hàng cũng như các đối tác liên quan. Các dự án ở thị trường sơ cấp thường được thiết kế theo tiêu chuẩn quốc tế với sự tham gia của các chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực kiến trúc và xây dựng. Ngoài ra, việc áp dụng công nghệ quản lý dự án hiện đại và hệ thống giám sát trực tuyến giúp các chủ đầu tư theo dõi sát sao tiến độ thi công và chất lượng dự án, từ đó tạo ra lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án "The Vista" là một ví dụ điển hình về sự tham gia của NĐTNN trên thị trường sơ cấp. Dự án được đầu tư bởi Hongkong Land, một tập đoàn

[64] Chương II, Luật Đầu tư năm 2020.

danh tiếng có trụ sở tại Hồng Kông. “The Vista” bao gồm các căn hộ cao cấp với thiết kế hiện đại, tích hợp đầy đủ các tiện ích như trung tâm thương mại, khu giải trí và công viên nội khu. Quá trình phê duyệt dự án được thực hiện chặt chẽ qua các bước từ khâu quy hoạch đến việc xin giấy phép xây dựng từ Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh. Việc này không chỉ đảm bảo rằng dự án đáp ứng đầy đủ các yêu cầu pháp lý mà còn nâng cao uy tín của dự án trên thị trường nội địa và quốc tế. [Luật Kinh doanh BĐS 2014, sửa đổi 2023; Báo Tài Chính 2023]. Thêm vào đó, “The Vista” còn được tích hợp các giải pháp xanh và thân thiện với môi trường, phù hợp với xu hướng phát triển bền vững hiện nay. Sự thành công của dự án đã mở đường cho nhiều nhà đầu tư nước ngoài khác khi thấy được khả năng sinh lời cao và rủi ro đầu tư được quản lý chặt chẽ. Điều này khẳng định vai trò của thị trường sơ cấp trong việc tạo ra các sản phẩm bất động sản mới, góp phần định hình bộ mặt đô thị của các thành phố lớn tại Việt Nam. Một ví dụ khác có thể kể đến là dự án “The Landmark” tại Hà Nội, do một tập đoàn đầu tư đến từ Nhật Bản thực hiện. Dự án này không chỉ được xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế mà còn chú trọng đến việc tạo ra không gian sống xanh, kết nối với hệ thống giao thông công cộng hiện đại. Qua đó, “The Landmark” đã chứng minh được tính khả thi và hiệu quả của mô hình thị trường sơ cấp khi có sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài uy tín, giúp thu hút dòng vốn đầu tư quốc tế và nâng cao giá trị bất động sản khu vực.

Bên cạnh thị trường sơ cấp, thị trường thứ cấp là nơi diễn ra các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê và cho thuê mua các sản phẩm bất động sản đã được giao dịch lần đầu tiên trên thị trường sơ cấp. Nhà đầu tư nước ngoài được tham gia thị trường bất động sản thứ cấp ở Việt Nam nhưng không được tham gia một cách tự do như nhà đầu tư trong nước mà phải đáp ứng các điều kiện và phạm vi hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đầu tư năm 2020. Trong thị trường thứ cấp, NĐTNN chủ yếu tham gia dưới dạng nhà đầu tư mua lại các sản phẩm bất động sản với mục đích cho thuê lại, chuyển nhượng khi thị trường thuận lợi hoặc tái đầu tư nhằm tối ưu hóa lợi nhuận. Giao dịch trên thị trường thứ cấp đòi hỏi tính minh bạch cao hơn, do đó các giao dịch này thường được thực hiện thông qua các kênh môi giới chuyên nghiệp, qua đó các giao dịch được công chứng và xác minh một cách kỹ lưỡng. Mô hình này tạo ra một vòng tuần hoàn giao dịch sôi động, nơi các sản phẩm bất động sản sau khi được xây dựng và bán trên thị trường sơ cấp sẽ được giao dịch lại, từ đó giúp định giá lại theo xu hướng thị trường và tạo ra cơ hội sinh lời cho các nhà đầu tư.

Một ví dụ điển hình cho thị trường thứ cấp là giao dịch mua bán tại dự án "Vinhomes Central Park" ở TP. Hồ Chí Minh. Mặc dù dự án này ban đầu do các chủ đầu tư trong nước triển khai, nhưng đã thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài đến từ Singapore thông qua các giao dịch mua bán lại trên thị trường thứ cấp. Các giao dịch này được thực hiện qua các kênh môi giới uy tín, đảm bảo tính minh bạch về giá cả, pháp lý và điều kiện giao dịch. Việc giao dịch được thực hiện công chứng theo đúng quy định đã tạo ra một mẫu mực về sự minh bạch trong thị trường thứ cấp, giúp các nhà đầu tư có thêm cơ hội tối ưu hóa danh mục đầu tư của mình. Thị trường thứ cấp không chỉ là nơi để tái định giá các sản phẩm đã được giao dịch trên thị trường sơ cấp mà còn là nơi cung cấp cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư nước ngoài mong muốn nhanh chóng thu hồi vốn hoặc tìm kiếm lợi nhuận ngắn hạn thông qua việc mua bán lại bất động sản theo thời điểm thị trường thuận lợi. Việc giao dịch này được thực hiện thông qua các sàn giao dịch và hệ thống môi giới hiện đại đã góp phần giảm thiểu rủi ro pháp lý và tạo ra sự đồng bộ trong các giao dịch, từ đó tăng cường sự cạnh tranh và nâng cao chất lượng của thị trường bất động sản Việt Nam.

Một ví dụ khác trong thị trường thứ cấp là các giao dịch chuyển nhượng căn hộ tại dự án "Diamond Island" do một tập đoàn đến từ Hàn Quốc đầu tư. Tại đây, các giao dịch chuyển nhượng được thực hiện với sự tham gia của các công ty môi giới và các đối tác công chứng, tạo điều kiện cho các giao dịch được tiến hành một cách minh bạch và an toàn. Sự tham gia của nhà đầu tư Hàn Quốc đã góp phần làm tăng uy tín của dự án và cho thấy khả năng chuyển giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai.

Đối với cho thuê bất động sản, giao dịch cho thuê bất động sản đòi hỏi các bên liên quan tuân thủ một quy trình chặt chẽ nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê. Quy trình bao gồm: Hợp đồng cần nêu rõ thời hạn cho thuê, mức giá thuê, điều khoản về bảo trì, sửa chữa, và trách nhiệm của các bên. Hợp đồng này phải được lập thành văn bản rõ ràng và đầy đủ. Để đảm bảo mức giá thuê phản ánh đúng giá trị thị trường, một quá trình thẩm định được thực hiện bởi các chuyên gia độc lập. Điều này giúp bảo vệ quyền lợi của bên cho thuê và tạo sự công bằng trong giao dịch. Sau khi hợp đồng được soạn thảo và hai bên thống nhất, hợp đồng được công chứng tại cơ quan chức năng để tăng cường tính pháp lý. Công chứng giúp đảm bảo rằng các điều khoản hợp đồng được thực hiện chính xác và có giá trị pháp lý cao. Tòa nhà "Saigon Centre" tại TP. Hồ Chí Minh là một ví dụ tiêu biểu cho hình thức cho thuê bất động sản trên thị trường thứ cấp. Dự án này được đầu tư bởi một tập đoàn đến từ Hàn Quốc, nổi

tiếng với các dự án bất động sản cao cấp tại châu Á. Tòa nhà "Saigon Centre" được quản lý chuyên nghiệp với các hợp đồng cho thuê được công chứng và đăng ký rõ ràng, đảm bảo dòng thu nhập ổn định từ các hợp đồng cho thuê dài hạn với các doanh nghiệp lớn và tổ chức quốc tế. Sự minh bạch trong quy trình cho thuê đã giúp tòa nhà duy trì giá trị thương hiệu cao và tạo niềm tin vững chắc cho cả nhà đầu tư lẫn người thuê, đồng thời khẳng định vai trò của thị trường thứ cấp trong việc tái định giá và tối ưu hóa lợi nhuận của các sản phẩm bất động sản.

Đối với cho thuê mua bất động sản, mô hình cho thuê mua là hình thức kết hợp giữa cho thuê và chuyển giao quyền sở hữu sau khi bên thuê hoàn thành cam kết thanh toán theo các kỳ hạn nhất định. Quy trình này gồm các bước chính sau: Hai bên ký hợp đồng cho thuê có cam kết chuyển đổi thành quyền sở hữu sau khi bên thuê hoàn tất các khoản thanh toán theo lịch trình đã thỏa thuận. Hợp đồng này cần ghi rõ thời gian, số tiền thanh toán định kỳ và điều kiện chuyển giao. Bên thuê thực hiện thanh toán theo từng kỳ, với các khoản thanh toán này được ghi nhận vào giá trị cuối cùng của bất động sản. Sau khi bên thuê hoàn thành đầy đủ cam kết thanh toán, quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao chính thức cho bên thuê thông qua hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và đăng ký. Dự án "Cityland Riverside" tại TP. Hồ Chí Minh là một minh chứng rõ ràng cho mô hình cho thuê mua thành công. Dự án này được đầu tư bởi tập đoàn bất động sản đến từ Singapore – một trong những quốc gia có truyền thống đầu tư bất động sản quốc tế mạnh mẽ. Chương trình cho thuê mua tại "Cityland Riverside" cho phép khách hàng chỉ cần đặt cọc một khoản tiền ban đầu nhỏ để có quyền sử dụng căn hộ. Sau đó, khách hàng thanh toán dần theo thời gian theo lịch trình đã được cam kết, cho đến khi đủ điều kiện chuyển giao quyền sở hữu hoàn toàn. Mô hình này không chỉ giúp khách hàng tiếp cận sản phẩm bất động sản cao cấp mà còn tạo ra dòng thu nhập ổn định cho nhà đầu tư. Quy trình cho thuê mua được thực hiện một cách minh bạch với hợp đồng được công chứng và đăng ký đầy đủ, từ đó đảm bảo quyền lợi của cả hai bên và giảm thiểu rủi ro tài chính do các khoản trả góp không được thực hiện đầy đủ giao dịch bất động sản như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê và cho thuê mua đóng vai trò quan trọng trong việc tạo nên một thị trường bất động sản minh bạch, ổn định và an toàn cho các bên tham gia. Trên thị trường thứ cấp, giao dịch chuyển nhượng giúp định giá lại các sản phẩm bất động sản đã qua giao dịch sơ cấp, tạo ra cơ hội tái cấu trúc danh mục đầu tư và tối ưu hóa lợi nhuận. Các giao dịch cho thuê và cho thuê mua không chỉ mang lại dòng thu nhập ổn định cho nhà đầu tư mà còn giúp khách hàng

tiếp cận sản phẩm với mức đầu tư ban đầu thấp, đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường.

Những ví dụ thực tế từ dự án "Diamond Island" (đầu tư bởi tập đoàn Hàn Quốc), "Saigon Centre" (đầu tư bởi tập đoàn Hàn Quốc) và "Cityland Riverside" (đầu tư bởi tập đoàn đến từ Singapore) đã chứng minh rằng việc áp dụng đồng bộ quy định pháp lý qua các bước xác minh, công chứng và đăng ký không những bảo vệ quyền lợi của các bên mà còn góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam. ua đó, các NĐTNN có thể yên tâm tham gia giao dịch trên thị trường thứ cấp với niềm tin vững chắc vào khung pháp lý hiện hành, từ đó tối ưu hóa lợi nhuận và đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế quốc gia.

Thứ hai, sự thiếu thống nhất giữa các văn bản pháp luật và trong quá trình thực thi vẫn ảnh hưởng đến an toàn pháp lý của nhà đầu tư nước ngoài. Hoạt động kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, môi trường, đấu thầu và tài chính. Mặc dù các đạo luật mới đã khắc phục nhiều bất cập trước đây, nhưng trong thực tiễn vẫn xuất hiện tình trạng quy định giữa các luật chưa thật sự đồng bộ hoặc có cách hiểu khác nhau. Đặc biệt, các quy định liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, xác định giá đất và chuyển nhượng dự án vẫn phải thực hiện qua nhiều thủ tục, nhiều cơ quan khác nhau. Điều này làm gia tăng chi phí tuân thủ pháp luật và kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư. Bên cạnh đó, việc áp dụng pháp luật giữa các địa phương còn thiếu thống nhất. Cùng một quy định pháp luật nhưng cơ quan quản lý tại các địa phương có thể yêu cầu thành phần hồ sơ hoặc trình tự giải quyết khác nhau, nhất là đối với các dự án có yếu tố nước ngoài. Điều này làm giảm khả năng dự đoán của nhà đầu tư và ảnh hưởng đến tính minh bạch của môi trường đầu tư.

Thứ ba, việc bảo đảm tính ổn định của quy hoạch và chính sách đất đai trên thực tế vẫn còn nhiều hạn chế. Đối với nhà đầu tư kinh doanh bất động sản, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị là căn cứ quan trọng để quyết định đầu tư. Tuy nhiên, thực tiễn thời gian qua cho thấy nhiều dự án phải điều chỉnh quy hoạch hoặc chậm phê duyệt quy hoạch, dẫn đến việc kéo dài thời gian thực hiện dự án, tăng chi phí tài chính và phát sinh tranh chấp. Không ít dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng sau đó phải điều chỉnh do thay đổi quy hoạch hoặc thay đổi chính sách phát triển đô thị của địa phương. Ngoài ra, việc xác định giá đất cụ thể, bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng tại nhiều địa phương vẫn kéo dài nhiều năm. Đây là nguyên nhân phổ biến khiến dự án bất động

sản chậm triển khai, làm tăng chi phí vốn, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và giảm niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài đối với tính ổn định của môi trường đầu tư.

Thứ tư, cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư đã được mở rộng nhưng hiệu quả giải quyết tranh chấp vẫn còn hạn chế. Pháp luật Việt Nam cho phép nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn nhiều phương thức giải quyết tranh chấp như thương lượng, hòa giải, trọng tài hoặc Tòa án; đồng thời nhiều hiệp định bảo hộ đầu tư còn cho phép nhà đầu tư khởi kiện Chính phủ Việt Nam thông qua cơ chế trọng tài đầu tư quốc tế trong những trường hợp nhất định. Tuy nhiên, trên thực tế, nhiều tranh chấp liên quan đến bất động sản vẫn kéo dài do thủ tục tố tụng phức tạp, quá trình thu thập chứng cứ mất nhiều thời gian hoặc do tranh chấp liên quan đồng thời đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau. Một số tranh chấp giữa nhà đầu tư và cơ quan nhà nước phát sinh từ việc chậm giao đất, điều chỉnh quy hoạch, thay đổi chính sách tài chính về đất đai hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ của cơ quan nhà nước, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

Ngoài ra, môi trường đầu tư nhìn chung được cải thiện nhưng vẫn tồn tại những rủi ro về thủ tục hành chính. Những năm gần đây, Chính phủ đã đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, số hóa nhiều quy trình cấp phép đầu tư, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục và tăng cường công khai, minh bạch. Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của nhiều địa phương được cải thiện, góp phần nâng cao chất lượng môi trường đầu tư. Tuy nhiên, trong lĩnh vực bất động sản, nhiều thủ tục vẫn phải thực hiện qua nhiều cơ quan khác nhau như cơ quan đầu tư, tài nguyên và môi trường, xây dựng, quy hoạch, tài chính và cơ quan thuế. Sự phối hợp giữa các cơ quan này ở một số địa phương chưa thực sự hiệu quả, dẫn đến tình trạng hồ sơ bị kéo dài hoặc phải bổ sung nhiều lần. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, việc chậm hoàn thành các thủ tục pháp lý đồng nghĩa với việc tăng chi phí tài chính, chậm đưa dự án vào khai thác và giảm khả năng cạnh tranh của dự án.

Đánh giá chung, quyền được Nhà nước bảo đảm an toàn pháp lý và ổn định môi trường đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được ghi nhận khá đầy đủ và từng bước được bảo đảm thông qua quá trình hoàn thiện pháp luật cũng như hội nhập kinh tế quốc tế. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn còn những hạn chế như tính ổn định của chính sách chưa cao, sự chồng chéo giữa các quy định pháp luật, việc áp dụng pháp luật chưa thống nhất giữa các địa phương, thủ tục hành chính còn kéo dài, quy hoạch và chính sách đất đai thường xuyên điều chỉnh. Gần đây, báo cáo của Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) đã đề cập đến 20 điểm xung đột, chồng chéo lớn trong các văn bản luật như: Luật Xây dựng, Luật Đầu

tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đấu thầu; Luật Nhà ở... Trong đó, mâu thuẫn nhiều nhất liên quan đến điều kiện, trình tự, thủ tục đầu tư, tập trung tại các Luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở, khoáng sản, bảo vệ môi trường, tài nguyên nước… Những mâu thuẫn chồng chéo không chỉ có trong quy định giữa các luật mà còn xuất hiện ở các văn bản dưới luật: mâu thuẫn giữa nghị định với luật, giữa các nghị định, giữa thông tư với nghị định, giữa các thông tư với nhau… Những hạn chế này làm gia tăng rủi ro pháp lý[65], ảnh hưởng đến tính dự báo của môi trường đầu tư và là một trong những nguyên nhân làm giảm sức hấp dẫn của thị trường bất động sản Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Đây cũng là những vấn đề cần được tiếp tục hoàn thiện trong quá trình sửa đổi, thực thi pháp luật về đầu tư, đất đai và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới.

3.2.1.4. Thực trạng quyền được áp dụng các chính sách ưu đãi trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Quyền được áp dụng các chính sách ưu đãi trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là một trong những quyền quan trọng của nhà đầu tư nước ngoài khi kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Quyền này được ghi nhận trong Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, theo đó nhà đầu tư có thể được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất hoặc được hưởng các ưu đãi khác về tài chính đất đai nếu đáp ứng các điều kiện về ngành nghề ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc thuộc các trường hợp đặc biệt do pháp luật quy định.

Qua nghiên cứu thực tiễn cho thấy, quyền được áp dụng các chính sách ưu đãi trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài đã mang lại nhiều kết quả tích cực trong thực tiễn, như: Chính sách ưu đãi về đất đai đã góp phần nâng cao sức hấp dẫn của môi trường đầu tư bất động sản tại Việt Nam. Việc pháp luật quy định các cơ chế miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản hoặc đầu tư kết cấu hạ tầng đối với các dự án thuộc lĩnh vực và địa bàn ưu đãi đầu tư đã giúp giảm đáng kể chi phí đầu vào của nhà đầu tư nước ngoài. Trong bối cảnh chi phí tiếp cận đất đai chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn đầu tư của các dự án bất động sản, các chính sách ưu đãi này đã tạo động lực để nhiều doanh nghiệp nước ngoài lựa chọn Việt Nam là địa điểm đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và phát triển hạ tầng. Bên cạnh đó, các ưu đãi về đất đai đã góp phần thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài vào các

[65] Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

lĩnh vực và địa bàn ưu tiên phát triển. Thay vì áp dụng ưu đãi đại trà, pháp luật Việt Nam tập trung ưu đãi đối với các dự án có tác động lan tỏa đến phát triển kinh tế - xã hội như xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn. Cơ chế này đã góp phần điều tiết dòng vốn FDI theo định hướng phát triển của Nhà nước, đồng thời thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và thu hẹp khoảng cách phát triển giữa các vùng, miền.

Ngoài ra, chính sách ưu đãi đã tạo điều kiện cải thiện hiệu quả tài chính và khả năng triển khai dự án của nhà đầu tư nước ngoài. Việc được miễn hoặc giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất trong giai đoạn đầu triển khai dự án giúp nhà đầu tư giảm áp lực về dòng tiền, nâng cao khả năng huy động vốn và rút ngắn thời gian hoàn vốn. Đối với các dự án bất động sản có quy mô lớn, thời gian đầu tư dài và yêu cầu vốn lớn, ưu đãi về đất đai có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả đầu tư và tăng tính cạnh tranh của dự án. Đồng thời, chính sách ưu đãi đã góp phần thúc đẩy phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng và thị trường bất động sản. Trên thực tế, nhiều nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào phát triển khu công nghiệp, khu logistics, khu công nghệ cao và hạ tầng kỹ thuật nhờ được hưởng các chính sách ưu đãi về đất đai. Điều này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng phục vụ sản xuất, kinh doanh mà còn tạo hiệu ứng lan tỏa, thu hút thêm các nhà đầu tư thứ cấp, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản và các ngành kinh tế liên quan.

Có thể thấy, chính sách ưu đãi về đất đai thể hiện sự phù hợp với chủ trương hội nhập kinh tế quốc tế và bảo đảm nguyên tắc đối xử bình đẳng. Pháp luật Việt Nam hiện hành không phân biệt đối xử giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài trong việc hưởng ưu đãi đầu tư. Nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Đất đai, nhà đầu tư nước ngoài được hưởng các ưu đãi tương tự như nhà đầu tư trong nước. Điều này góp phần thực hiện các cam kết của Việt Nam trong các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới và các hiệp định bảo hộ đầu tư, đồng thời nâng cao mức độ minh bạch và khả năng dự báo của môi trường đầu tư. Các chính sách ưu đãi về đất đai đã góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia trong thu hút đầu tư nước ngoài. Trong bối cảnh cạnh tranh thu hút FDI giữa các quốc gia trong khu vực ngày càng gay gắt, việc duy trì các cơ chế ưu đãi hợp lý về đất đai đã tạo thêm lợi thế cho Việt Nam so với nhiều quốc gia có chi phí đầu tư cao hơn. Mặc dù ưu đãi về đất đai không phải là yếu tố duy nhất quyết định việc lựa chọn địa điểm đầu tư, nhưng đây vẫn là một công

cụ quan trọng giúp Việt Nam nâng cao sức cạnh tranh, đặc biệt đối với các dự án đầu tư quy mô lớn, sử dụng nhiều đất và có thời gian thu hồi vốn dài.

Tuy nhiên, thực tiễn thực hiện quyền này vẫn còn nhiều hạn chế do đặc thù của bất động sản và chủ thể là nhà đầu tư nước ngoài. Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 20/8/1019 về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030 nhận định tình hình thu hút đầu tư nước ngoài ở Việt Nam là "Chính sách ưu đãi còn dàn trải, thiếu nhất quán, không ổn định". Cụ thể như:

Thứ nhất, phạm vi áp dụng chính sách ưu đãi về đất đai đối với hoạt động kinh doanh bất động sản còn tương đối hẹp. Pháp luật hiện hành không ưu đãi đại trà đối với tất cả các dự án bất động sản mà chỉ áp dụng đối với những dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án đầu tư kết cấu hạ tầng, dự án nhà ở xã hội hoặc một số dự án có ý nghĩa đặc biệt đối với phát triển kinh tế - xã hội. Trong khi đó, phần lớn các dự án bất động sản thương mại, khu đô thị, trung tâm thương mại hoặc dự án nhà ở để kinh doanh của nhà đầu tư nước ngoài không thuộc diện được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất. Vì vậy, mặc dù pháp luật quy định quyền được hưởng ưu đãi về đất đai nhưng trên thực tế số lượng dự án bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được hưởng ưu đãi không nhiều.

Đồng thời, việc xác định điều kiện để được hưởng ưu đãi còn khá phức tạp. Để được áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, nhà đầu tư phải đồng thời đáp ứng các điều kiện của pháp luật về đầu tư, đất đai, thuế và tài chính. Việc xác định dự án có thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư hay không, có nằm trong địa bàn ưu đãi hay không hoặc có đáp ứng các điều kiện về tiến độ thực hiện dự án thường phải qua nhiều cơ quan khác nhau như cơ quan đầu tư, tài nguyên và môi trường, tài chính và cơ quan thuế. Điều này làm cho quá trình xác nhận ưu đãi kéo dài, làm giảm ý nghĩa của chính sách khuyến khích đầu tư.

Thứ hai, việc xác định tiền sử dụng đất và tiền thuê đất vẫn là một trong những vướng mắc lớn nhất trong thực tiễn. Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã đổi mới cơ chế tài chính đất đai theo hướng minh bạch hơn, nhưng việc xác định giá đất cụ thể tại nhiều địa phương vẫn mất nhiều thời gian do phải thực hiện nhiều bước thẩm định, lấy ý kiến và phê duyệt. Trong nhiều trường hợp, dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa thể triển khai do chưa hoàn thành việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Khi nghĩa vụ tài chính chưa được xác định thì nhà đầu tư cũng chưa thể xác định

chính xác mức ưu đãi được hưởng, ảnh hưởng trực tiếp đến phương án tài chính và khả năng huy động vốn của dự án.

Trong khi đó, việc áp dụng chính sách ưu đãi giữa các địa phương chưa thật sự thống nhất. Trên thực tế, cùng một loại hình dự án nhưng cách xác định điều kiện ưu đãi, trình tự thủ tục hoặc hồ sơ chứng minh ở mỗi địa phương có thể khác nhau. Một số địa phương chủ động áp dụng chính sách ưu đãi để thu hút đầu tư, trong khi một số địa phương lại áp dụng rất chặt chẽ nhằm hạn chế thất thu ngân sách. Sự khác biệt này làm giảm tính minh bạch của môi trường đầu tư và ảnh hưởng đến khả năng dự báo chi phí đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài.

Thứ ba, chính sách ưu đãi còn gắn với nhiều điều kiện ràng buộc trong quá trình thực hiện dự án. Pháp luật quy định nếu nhà đầu tư không thực hiện đúng mục tiêu đầu tư, không bảo đảm tiến độ hoặc sử dụng đất không đúng mục đích thì có thể bị thu hồi toàn bộ khoản ưu đãi đã được hưởng, đồng thời phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính và tiền chậm nộp. Quy định này góp phần ngăn ngừa tình trạng lợi dụng chính sách ưu đãi để đầu cơ đất đai, nhưng đồng thời cũng làm tăng rủi ro pháp lý[66] đối với nhà đầu tư nước ngoài, nhất là đối với các dự án bất động sản có thời gian triển khai dài và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khách quan như giải phóng mặt bằng hoặc biến động thị trường.

Ngoài ra, ưu đãi về đất đai chưa thực sự tạo lợi thế cạnh tranh trong thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản. Trong những năm gần đây, Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, nhiều nhà đầu tư cho rằng yếu tố quyết định không chỉ là mức ưu đãi về tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất mà còn là tính minh bạch của thủ tục hành chính, khả năng tiếp cận quỹ đất, sự ổn định của quy hoạch, thời gian giao đất và tính dự đoán của chính sách. Vì vậy, mặc dù pháp luật đã quy định khá đầy đủ các chính sách ưu đãi, hiệu quả thực tế của các chính sách này vẫn chưa tương xứng với mục tiêu thu hút đầu tư, nhất là khi so sánh với các quốc gia trong khu vực đang áp dụng nhiều cơ chế ưu đãi linh hoạt hơn đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Nhìn chung, quyền được áp dụng các chính sách ưu đãi trong quá trình sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài đã được pháp luật Việt Nam ghi nhận tương đối đầy đủ và góp phần hỗ trợ thu hút đầu tư vào một số lĩnh vực, địa bàn ưu tiên. Tuy nhiên, thực tiễn thực hiện vẫn còn nhiều bất cập như phạm vi ưu đãi còn hẹp, điều kiện hưởng ưu đãi phức tạp, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai còn kéo dài, cách áp dụng

[66] Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

chưa thống nhất giữa các địa phương và hiệu quả ưu đãi chưa đáp ứng kỳ vọng của nhà đầu tư nước ngoài. Những hạn chế này làm giảm tác dụng của chính sách ưu đãi đất đai trong việc nâng cao sức cạnh tranh của môi trường đầu tư bất động sản tại Việt Nam và cần tiếp tục được hoàn thiện trong thời gian tới.

3.2.2. Nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản được quy định phân tán trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung), Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành. So với nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài ngoài việc phải thực hiện các nghĩa vụ chung của chủ thể kinh doanh bất động sản còn phải tuân thủ các nghĩa vụ phát sinh từ tư cách là nhà đầu tư nước ngoài và từ các điều kiện tiếp cận thị trường. Theo Luật Đầu tư năm 2020, trước khi tham gia thị trường bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường đối với ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong các trường hợp luật định; thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp vốn, mua cổ phần theo đúng quy định của pháp luật. Nghĩa vụ này nhằm bảo đảm hoạt động đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài phù hợp với chính sách quản lý đầu tư, bảo vệ lợi ích quốc gia, quốc phòng, an ninh và thực hiện các cam kết quốc tế của Việt Nam. Đặc biệt, việc chứng minh khả năng tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án sẽ được chứng minh thông qua việc chứng minh vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp là nhà đầu tư nước ngoài. Trách nhiệm đảm bảo nguồn vốn đủ để hoàn thành dự án đầu tư kinh doanh bất động sản để hạn chế tình trạng dự án không được thực hiện hoàn tất và trở thành "dự án ma" gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và vi phạm quy hoạch đất đai.

Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ các nghĩa vụ sau: (1) Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi thực hiện các dự án đầu tư; (2) Thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích, đúng tiến độ đã được phê duyệt; (3) Thực hiện các hoạt động kinh doanh theo đúng nguyên tắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản; (3) Bất động sản phải đủ điều kiện mới được phép đưa vào kinh doanh; (4) Đảm bảo kinh doanh phải công khai, minh bạch và trung thực. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, về nghĩa vụ tài chính về đất đai khi thực hiện dự án đầu tư.

Nghĩa vụ tài chính về đất đai là nghĩa vụ cơ bản và quan trọng nhất của nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện dự án kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Theo Luật Đất đai năm 2024, Luật Đầu tư năm 2020 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhà đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, lệ phí trước bạ, các khoản phí và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Thực tiễn cho thấy, hệ thống pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối với nhà đầu tư nước ngoài ngày càng được hoàn thiện theo hướng minh bạch hơn, đặc biệt khi Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ khung giá đất và xây dựng cơ chế xác định giá đất sát với giá thị trường. Điều này góp phần hạn chế thất thu ngân sách nhà nước, bảo đảm công bằng giữa các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trên thực tế vẫn còn nhiều hạn chế.

- Quá trình xác định giá đất cụ thể tại nhiều địa phương còn kéo dài do phải trải qua nhiều bước thẩm định và phê duyệt. Không ít dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng nhiều năm vẫn chưa xác định được nghĩa vụ tài chính về đất đai, dẫn đến không thể hoàn thành thủ tục giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đưa dự án vào kinh doanh.

- Quy định về xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mặc dù đã được sửa đổi nhưng vẫn còn khá phức tạp, đòi hỏi sự tham gia của nhiều cơ quan như cơ quan tài nguyên và môi trường, tài chính, thuế và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Việc điều chỉnh chính sách tài chính đất đai qua từng thời kỳ làm cho nhà đầu tư nước ngoài khó dự báo chính xác tổng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến tính ổn định của phương án tài chính và hiệu quả của dự án.

Thứ hai, về nghĩa vụ thực hiện dự án đúng mục đích, đúng tiến độ đã được phê duyệt.

Pháp luật Việt Nam quy định nhà đầu tư nước ngoài phải triển khai dự án theo đúng mục tiêu đầu tư, nội dung dự án, quy hoạch, tiến độ và thời hạn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Đây là nghĩa vụ nhằm bảo đảm sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, phòng ngừa đầu cơ và bảo vệ lợi ích của Nhà nước cũng như cộng đồng. Trên thực tế, đa số các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính mạnh và kinh nghiệm quản lý quốc tế nên việc triển khai dự án thường được thực hiện tương đối nghiêm túc. Nhiều dự án khu công nghiệp, khu đô thị, trung tâm thương mại, khu nghỉ dưỡng do nhà đầu tư nước ngoài thực hiện đã hoàn thành đúng tiến độ, góp phần phát triển thị trường bất động sản và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, tình trạng chậm tiến độ vẫn diễn ra ở nhiều dự án. Nguyên nhân không hoàn toàn xuất phát từ lỗi của

nhà đầu tư mà còn do nhiều yếu tố khách quan như giải phóng mặt bằng kéo dài, chậm xác định giá đất, điều chỉnh quy hoạch, thay đổi chính sách pháp luật hoặc thủ tục hành chính phức tạp. Mặc dù pháp luật cho phép gia hạn tiến độ trong một số trường hợp, nhưng việc xác định nguyên nhân khách quan hay chủ quan còn thiếu thống nhất giữa các địa phương. Điều này dẫn đến tình trạng nhiều dự án kéo dài nhiều năm nhưng chưa bị xử lý hoặc bị xử lý không thống nhất, làm giảm hiệu lực thực thi pháp luật.

Thứ ba, về nghĩa vụ thực hiện hoạt động kinh doanh theo đúng nguyên tắc trong kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định hoạt động kinh doanh bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc như bình đẳng trước pháp luật, tự do kinh doanh trong phạm vi pháp luật cho phép, trung thực, công khai, minh bạch và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Thực tiễn cho thấy, các nhà đầu tư nước ngoài thường có mức độ tuân thủ pháp luật tương đối cao do chịu sự quản trị của các tập đoàn đa quốc gia, áp dụng hệ thống quản trị doanh nghiệp hiện đại và phải đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế về quản trị rủi ro, kiểm toán và công bố thông tin. Đây cũng là một trong những yếu tố góp phần nâng cao tính chuyên nghiệp của thị trường bất động sản Việt Nam. Tuy nhiên, vẫn tồn tại một số trường hợp lợi dụng mô hình góp vốn, hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng đặt cọc để huy động vốn không đúng quy định; chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính; chuyển nhượng dự án khi chưa đủ điều kiện; hoặc chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo hành, bảo trì công trình. Một số dự án còn phát sinh tranh chấp với khách hàng hoặc đối tác liên quan đến tiến độ bàn giao, chất lượng công trình và việc thực hiện cam kết trong hợp đồng.

Thứ tư, về nghĩa vụ chỉ đưa bất động sản đủ điều kiện vào kinh doanh.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định chặt chẽ về điều kiện của bất động sản trước khi được đưa vào kinh doanh. Theo đó, bất động sản phải đáp ứng các điều kiện về hồ sơ pháp lý, quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng (nếu thuộc diện phải có), nghiệm thu công trình, điều kiện huy động vốn và các yêu cầu khác theo quy định. Quy định này đã góp phần hạn chế tình trạng kinh doanh bất động sản "trên giấy", bảo vệ quyền lợi của khách hàng và nâng cao tính minh bạch của thị trường. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn còn nhiều bất cập. Một số chủ đầu tư, trong đó có doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, đã huy động vốn hoặc ký kết hợp đồng khi dự án chưa hoàn thành đầy đủ điều kiện pháp lý; chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngoài ra, công tác kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý nhà nước ở một số địa phương chưa kịp thời, dẫn đến việc phát hiện và xử lý vi

phạm còn chậm. Điều này làm gia tăng rủi ro cho khách hàng và ảnh hưởng đến tính ổn định của thị trường bất động sản.

Thứ năm, về nghĩa vụ bảo đảm công khai, minh bạch và trung thực trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Đây là một trong những điểm mới quan trọng của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Pháp luật yêu cầu chủ đầu tư phải công khai đầy đủ thông tin về dự án, tình trạng pháp lý, quy hoạch, tiến độ thực hiện, điều kiện huy động vốn, quyền sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh. Thực tế cho thấy, các doanh nghiệp bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài thường thực hiện khá tốt nghĩa vụ này do chịu áp lực từ các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế, yêu cầu của các nhà đầu tư nước ngoài và các tổ chức tín dụng quốc tế. Việc công khai thông tin trên website doanh nghiệp, hệ thống giao dịch điện tử và báo cáo định kỳ đã góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường[67]. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều hạn chế trong thực tiễn. Một số thông tin được công bố chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời, đặc biệt là thông tin về điều chỉnh quy hoạch, thay đổi thiết kế, tiến độ thực hiện hoặc tình trạng thế chấp dự án. Bên cạnh đó, cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản và đất đai vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, khiến việc tiếp cận thông tin của khách hàng và nhà đầu tư còn gặp nhiều khó khăn.

Công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý hành vi công bố thông tin sai lệch hoặc che giấu thông tin chưa thực sự hiệu quả, dẫn đến vẫn còn hiện tượng quảng cáo không đúng thực tế hoặc cung cấp thông tin thiếu chính xác về dự án. Thực tiễn đã có một số vụ đã bị xử lý do vi phạm pháp luật về đầu tư, đất đai, vi phạm Luật Kinh doanh BĐS khi ký hợp đồng chưa đủ điều kiện huy động vốn; chưa đủ điều kiện giao dịch, chuyển nhượng; một tài sản nhưng chuyển nhượng cho nhiều người; nhiều dự án phân lô bán nền, nhà liền kế, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng không thể cấp giấy chứng nhận cho người mua, gây bức xúc trong người dân, khiếu nại gay gắt, ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự tại địa phương. Trong quá trình triển khai dự án, một số chủ đầu tư vẫn chưa tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở tiềm ẩn những nguy cơ, rủi ro ảnh hưởng đến sự lành mạnh của thị trường bất động sản, từ đó xảy ra các vụ án hình sự, hành chính hay khiếu nại, tố cáo đông người. Các vi phạm phổ biến, như: Không công khai thông tin BĐS; tổ chức huy động vốn, rao bán nhà ở hình thành

[67] Hoàng Anh Tuấn (2021), Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản, Tạp chí Tòa án, link: https://tapchitoaan.vn/hoan-thien-phap-luat-ve-kinh-doanh-bat-dong-san

trong tương lai[68] khi chưa đủ điều kiện theo quy định; quảng cáo không đúng sự thật, giới thiệu sản phẩm trong dự án BĐS chưa đúng với quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cấp giấy phép xây dựng; chủ đầu tư ký hợp đồng hợp tác với đơn vị sàn giao dịch bất động sản để phát triển dự án, phân phối độc quyền… thực hiện bán sản phẩm của dự án theo hình thức hợp đồng đặt cọc giữ chỗ thu tiền của khách hàng, quảng cáo gian dối, lừa dối khách hàng, lừa đảo chiếm đoạt tài sản của khách hàng. Vì vậy, trước khi "xuống tiền", người mua cần tìm hiểu đầy đủ thông tin dự án; tìm hiểu các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật dân sự để tránh các thiệt hại có thể phát sinh. Do đó, việc công khai thông tin về doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng các sản phẩm bất động sản đưa vào hoạt động kinh doanh được xem là một trong những điều kiện để nhà đầu tư nước ngoài tiến hành hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

3.3. Quy định về trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và thực tiễn thực hiện

Tuỳ theo hình thức đầu tư và mục đích đầu tư kinh doanh bất động sản thì trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sảu của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam sẽ có những quy trình thực hiện khác nhau. Tuy nhiên, về cơ bản có thể khái quátt trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật đầu tư và Luật kinh doanh bất động sản bao gồm các bước cơ bản cụ thể như sau:

Bước 1: Lựa chọn hình thức đầu tư bất động sản và thực hiện các thủ tục để đáp ứng điều kiện tiếp cận đầu tư theo quy định pháp luật đầu tư. Như đã trình bày trên đây, kinh doanh bất động sản bao gồm nhiều ngành nghề khác nhau, do vậy để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, doanh nghiệp là nhà đầu tư nước ngoài cần phải xác định và lựa chọn được loại hình kinh doanh bất động sản phù hợp với quy định pháp luật. Nhà đầu tư nước ngoài có thể thực hiện nhiều hình thức kinh doanh bất động sản cùng lúc hoặc chỉ thực hiện một hoạt động kinh doanh bất dộng sản.

Trên cơ sở lựa chọn hình thức kinh doanh bất động sản phù hợp với mong muốn và dự định kinh doanh, nhà đầu tư nước ngoài cần tiến hành rà soát các nội dung quy định pháp luật Việt Nam để theo đó xác định được điều kiện tiếp cận đầu tư của ngành nghề kinh doanh bất động sản mà mình lựa chọn là gì. Trên cơ sở đáp ứng các điều kiện này, nhà đầu tư nước ngoài tiến hành các hoạt động đầu tư tiếp theo liên quan đến việc

[68] Châu Thị Khánh Vân (2018), "Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 7.

cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo quy định pháp luật.

Bước 2: Sau khi xác định được hình thức đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp và đáp ứng các điều kiện về tiếp cận thị trường, nhà đầu tư nước ngoài thực hiện các thủ tục pháp luật để tiến hành đăng ký đầu tư theo quy định pháp luật. Quy trình thực hiện thủ tục liên quan đến cấp phép đầu tư đã được trình bày và phân tích cụ thể trên đây. Nội dung đăng ký đầu tư bao gồm:

- Tên dự án đầu tư.
- Nhà đầu tư.
- Mã số dự án đầu tư.
- Địa điểm thực hiện dự án đầu tư, diện tích đất sử dụng.
- Mục tiêu, quy mô dự án đầu tư.
- Vốn đầu tư của dự án đầu tư (gồm vốn góp của nhà đầu tư và vốn huy động).
- Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.
- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư, bao gồm:

+ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn;

+ Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư, trường hợp dự án đầu tư chia thành từng giai đoạn thì phải quy định tiến độ thực hiện từng giai đoạn.

- Hình thức ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và căn cứ, điều kiện áp dụng (nếu có).
- Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư (nếu có).

Mặt khác, trong trường hợp xác định dự án kinh doanh bất động sản thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật đầu tư theo quy định tại Điều 32, Điều 33 Luật đầu tư năm 2020 thì nhà đầu tư nước ngoài thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Bước 3: Sau khi có được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký thành lập doanh nghiệp theo quy định pháp luật doanh nghiệp. Loại hình doanh nghiệp do nhà đầu tư thực hiện việc lựa chọn nhằm phù hợp với mục đích và quy mô kinh doanh, tuy nhiên để thuận tiện cho việc huy động vốn đầu tư nhà đầu tư nước ngoài nên cân nhắc thành lập doanh nghiệp theo hình thức công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp tuỳ theo loại hình doanh nghiệp sẽ được yêu cầu các tài liệu, hồ sơ phù hợp. Ví dụ, trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn đăng ký doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có loại hình là công ty cổ phần thì căn cứ quy đinh tại Điều 23 Nghị định 01/2021/NĐ-CP hồ sơ đăng ký thành lập công ty cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài bao gồm:

(i) Giấy đề nghị đăng ký doanh nghiệp.

(ii) Điều lệ công ty.

(iii) Danh sách thành viên đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên; danh sách cổ đông sáng lập và danh sách cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài đối với công ty cổ phần.

(iv) Bản sao các giấy tờ sau đây:

- Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp;

- Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên công ty, cổ đông sáng lập, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân; Giấy tờ pháp lý của tổ chức đối với thành viên, cổ đông sáng lập, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức; Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với người đại diện theo ủy quyền của thành viên, cổ đông sáng lập, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức và văn bản cử người đại diện theo ủy quyền.

- Đối với thành viên, cổ đông là tổ chức nước ngoài thì bản sao giấy tờ pháp lý của tổ chức phải được hợp pháp hóa lãnh sự;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với trường hợp doanh nghiệp được thành lập hoặc tham gia thành lập bởi nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Ngành nghề doanh nghiệp là nhà đầu tư nước ngoài đăng ký thực hiện có mã ngành 6810, bao gồm các ngành nghề liên quan đến việc kinh doanh bất động sản.

Bước 4: Triển khai thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản phù hợp với loại hình kinh doanh bất động sản mà nhà đầu tư nước ngoài đã lựa chọn. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài tuỳ theo loại hình kinh doanh bất động sản sẽ tiến hành các hành động pháp lý triển khai việc kinh doanh trên thực tế phù hợp với các điều kiện và yêu cầu của quy định pháp luật.

Ví dụ như, trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án nhà ở để bán thì sau khi thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến đăng ký đầu tư và đăng ký kinh doanh cũng như chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư theo quy định pháp luật nhà đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài theo đó phải thực hiện các thủ tục pháp lý để đưa dự án vào hoạt đông như: xin phê duyệt dự án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất dự án, thực hiện các thủ tục xin phép như đánh giá tác động môi trường dự án (tuỳ quy mô có thể xin Giấy phép môi trường), phê duyệt phòng cháy chữa cháy, phê duyệt bản vẽ kỷ thuật, đấu nối giao thông, đấu nối nước, điện để đủ điều kiện xin giấy phép xây dựng tại cơ quan nhà nước

có thẩm quyền. Sau khi có giấy phép xây dựng, chủ đầu tư bất động sản là nhà đầu tư nước ngoài sẽ tiến hành xây dựng công trình, xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất dự án và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng trong trường hợp đã được phê duyệt hoàn thành công trình dự án theo quy định pháp luật xây dựng.

Hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thì các bước pháp lý tiếp theo mà doanh nghiệp này cần thực hiện đó chính là kết hợp đồng đại lý hoặc hợp đồng môi giới bất động sản đối với các chủ đầu tư có các sản phẩm bất động sản cần bán phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Có thể nhận thấy, tuỳ thuộc vào hình thức kinh doanh bất động sản cũng như pháp lý của nhà đầu tư nước ngoài trong từng trường hợp thì nhà đầu tư nước ngoài phải thực hiện các trình tự pháp lý và quy trình thủ tục đầu tu kinh doanh bất động sản hoàn toàn khác nhau. Tuy nhiên, điều kiện tiên quyết của các quy trình và thủ tục thực hiện dự án bất động sản đó chính là nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ đúng các quy định pháp luật liên quan. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà còn phải tuân thủ đồng thời pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, quy hoạch và môi trường. Mặc dù hệ thống pháp luật đã được hoàn thiện đáng kể thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đầu tư năm 2020, song trên thực tế vẫn tồn tại nhiều bất cập, khó khăn, vướng mắc cả trong quy định pháp luật lẫn quá trình tổ chức thực hiện. Cụ thể:

Thứ nhất, trình tự, thủ tục còn phân tán trong nhiều đạo luật khác nhau, thiếu tính thống nhất. Để triển khai một dự án bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài phải thực hiện hàng loạt thủ tục theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các nghị định hướng dẫn. Tuy nhiên, các luật này được xây dựng theo mục tiêu quản lý khác nhau nên chưa hình thành một quy trình thủ tục thống nhất[69]. Ví dụ, việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất hoặc cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính, cấp giấy phép xây dựng và xác nhận đủ điều kiện kinh doanh được quy định bởi nhiều cơ quan khác nhau. Điều này làm cho nhà đầu tư phải thực hiện nhiều thủ tục nối tiếp thay vì một quy trình tích hợp, kéo dài thời gian chuẩn bị dự án. Trong khi đó, quy định về mối quan hệ giữa thủ tục đầu tư và thủ tục đất đai chưa thật sự đồng bộ. Trong nhiều trường hợp, nhà đầu tư chỉ được thực hiện bước tiếp theo sau khi hoàn thành bước trước, nhưng pháp luật chưa

[69] Minh Thư, "*Luật chồng chéo, cần tiếng nói chung*", Báo Đầu thầu điện tử, đăng Thứ Ba, 27/8/2019 10:00, https://baodauthau.vn/phap-luat/luat-chong-cheo-can-tieng-noi-chung-107238.html, truy cập ngày 20/5/2020.

quy định rõ cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý. Thực tế vẫn tồn tại tình trạng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa thể thực hiện thủ tục giao đất hoặc cho thuê đất do phải hoàn thiện thêm nhiều điều kiện khác. còn thiếu sự thống nhất giữa pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản về yêu cầu chứng minh năng lực của nhà đầu tư. Mỗi đạo luật đều có quy định liên quan đến điều kiện của nhà đầu tư nhưng chưa được thiết kế thành một hệ thống tiêu chí thống nhất. Điều này dẫn đến tình trạng nhà đầu tư phải nhiều lần cung cấp các tài liệu tương tự cho các cơ quan khác nhau, làm gia tăng chi phí tuân thủ và kéo dài thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

Như đã phân tích, nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước có nhiều sự khác biệt trong kinh doanh bất động sản, song chưa có cơ chế thủ tục riêng đối với nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. Pháp luật hiện nay chủ yếu áp dụng thủ tục đầu tư chung đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư, trong khi hoạt động kinh doanh bất động sản có nhiều đặc thù liên quan đến đất đai, quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án và quản lý thị trường bất động sản. Do chưa có quy trình chuyên biệt nên nhiều thủ tục phải áp dụng đồng thời các quy định của nhiều luật, làm phát sinh cách hiểu khác nhau giữa các địa phương.

Thứ hai, một số quy định về điều kiện thực hiện thủ tục còn thiếu rõ ràng. Nhiều quy định chỉ xác định nguyên tắc mà chưa hướng dẫn cụ thể hồ sơ, trình tự xử lý hoặc tiêu chí đánh giá. Chẳng hạn, việc xác định điều kiện của dự án trước khi đưa vào kinh doanh[70], điều kiện chuyển nhượng dự án hoặc điều kiện huy động vốn vẫn phải tham chiếu nhiều văn bản khác nhau. Điều này làm gia tăng quyền giải thích của cơ quan hành chính, dẫn đến nguy cơ áp dụng pháp luật không thống nhất. Trong khi đó, thời hạn giải quyết giữa các thủ tục chưa được thiết kế theo hướng liên thông. Mặc dù từng thủ tục đều có thời hạn giải quyết riêng, nhưng pháp luật chưa quy định thời gian tối đa cho toàn bộ chuỗi thủ tục đầu tư kinh doanh bất động sản. Việc kéo dài ở một khâu sẽ làm đình trệ toàn bộ dự án. Thực tiễn thực hiện pháp luật cho thấy, thời gian giải quyết thủ tục hành chính còn kéo dài hơn nhiều so với quy định. Nhiều dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài phải mất từ vài năm mới hoàn thành toàn bộ thủ tục pháp lý do phải xin ý kiến của nhiều cơ quan quản lý. Việc chậm giải quyết không chỉ làm tăng chi phí đầu tư mà còn làm giảm khả năng huy động vốn và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

[70] Hoàng Anh Tuấn (2021), Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản, Tạp chí Tòa án, link: https://tapchitoaan.vn/hoan-thien-phap-luat-ve-kinh-doanh-bat-dong-san

Điển hình là, hiện nay đang có những sự nhập nhằng trong việc chuẩn bị các tài liệu, thông tin cần thiết để chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng dự án BĐS là hợp pháp. Các giao dịch càng phức tạp, số lượng tài liệu, loại tài liệu được CQQLNN về đầu tư yêu cầu càng nhiều. Pháp luật chưa phân biệt yêu cầu chứng minh năng lực tài chính theo quy mô, tính chất và mức độ rủi ro của dự án bất động sản. Hiện nay, thành phần hồ sơ cơ bản được áp dụng tương đối thống nhất cho nhiều loại dự án, từ dự án quy mô nhỏ đến các dự án khu đô thị, khu phức hợp hoặc dự án có tổng vốn đầu tư rất lớn. Điều này dẫn đến tình trạng dự án có mức độ rủi ro cao nhưng yêu cầu chứng minh năng lực tài chính chưa tương xứng, trong khi một số dự án nhỏ lại phải thực hiện thủ tục tương đối phức tạp.

Thứ ba, việc phối hợp giữa các cơ quan nhà nước còn thiếu hiệu quả. Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư phải làm việc với nhiều cơ quan như cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan xây dựng, cơ quan thuế và chính quyền địa phương. Tuy nhiên, cơ chế trao đổi thông tin giữa các cơ quan còn hạn chế, dẫn đến tình trạng hồ sơ phải bổ sung nhiều lần hoặc phải thực hiện lại các nội dung đã được cơ quan khác xem xét. Ngoài ra, việc áp dụng pháp luật chưa thống nhất giữa các địa phương do nhiều quy định còn mang tính nguyên tắc, mỗi địa phương có cách hiểu và cách áp dụng khác nhau. Có địa phương yêu cầu bổ sung thêm nhiều tài liệu ngoài quy định, trong khi địa phương khác lại áp dụng thủ tục đơn giản hơn đối với cùng một loại dự án. Điều này làm giảm tính minh bạch và khả năng dự báo của môi trường đầu tư. Ngoài ra, việc chuyển đổi số trong giải quyết thủ tục hành chính còn chưa đồng bộ. Mặc dù nhiều địa phương đã triển khai dịch vụ công trực tuyến, nhưng việc liên thông dữ liệu giữa cơ quan đầu tư, đất đai, xây dựng và thuế còn hạn chế. Nhà đầu tư vẫn phải nộp hồ sơ giấy nhiều lần, cung cấp lại các tài liệu đã có trong hệ thống và trực tiếp làm việc với nhiều cơ quan khác nhau.

Theo đánh giá của nhà đầu tư nước ngoài, thủ tục hành chính vẫn còn nặng về tiền kiểm[71]. Phần lớn các thủ tục đều yêu cầu thẩm định kỹ trước khi cho phép triển khai dự án, trong khi cơ chế hậu kiểm chưa được phát huy đầy đủ. Việc kiểm tra nhiều lần đối với cùng một nội dung khiến chi phí tuân thủ của nhà đầu tư tăng lên nhưng chưa thực sự nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước. Trong khi đó, năng lực và cách thức xử lý hồ sơ của đội ngũ cán bộ thực thi còn chưa đồng đều. Ở một số địa phương, cán bộ chưa cập nhật đầy đủ các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất

[71] Thanh Thanh (2025), Doanh nghiệp FDI vẫn quan ngại thủ tục hành chính thuế, link: https://nhadautu.vn/doanh-nghiep-fdi-van-quan-ngai-thu-tuc-hanh-chinh-thue-d96049.html

động sản năm 2023, dẫn đến việc hướng dẫn chưa thống nhất hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ không cần thiết, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

3.4. Xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong "hệ sinh thái" kinh tế và liên quan trực tiếp đến nhiều ngành kinh tế: công nghiệp xây dựng, dịch vụ, du lịch, lưu trú, sản xuất vật liệu, tài chính, ngân hàng,... tác động đến chuỗi sản xuất như vật liệu, sắt thép, đồ gia dụng, thị trường vốn, tín dụng, thị trường lao động,... ảnh hưởng đến ổn định kinh tế vĩ mô, tăng trưởng, an sinh xã hội, việc làm. Quản lý và phát triển tốt thị trường bất động sản sẽ tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, huy động nguồn nội lực to lớn, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội đất nước.

Tuy nhiên thời gian qua, thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn do nguyên nhân khách quan như: dịch bệnh, chu kỳ tăng trưởng của thị trường, tăng trưởng kinh tế giảm, khó khăn thị trường; bên cạnh đó, nguyên nhân chủ quan là chính, như việc: lập, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch còn chậm; điều chỉnh dự án đầu tư còn vướng mắc; triển khai thực hiện dự án chậm, kéo dài; tiếp cận nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu, chứng khoán còn khó khăn; nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chưa đạt yêu cầu; xác định giá đất; một số địa phương thiếu chủ động, quyết liệt trong chỉ đạo, giải quyết các khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền, cũng như trong phối hợp với các cơ quan Trung ương giải quyết khó khăn; thông tin thị trường chưa đủ minh bạch; cơ cấu sản phẩm bất động sản chưa hợp lý; pháp luật còn chồng chéo, việc áp dụng pháp luật còn thiếu thống nhất, đồng bộ. Trước tình hình đó, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các Bộ, ngành, địa phương và doanh nghiệp triển khai thực hiện nghiêm, có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023, Công điện số 1164/CĐ-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công văn số 178/TTg-CN ngày 27 tháng 3 năm 2023, Công điện số 194/CĐ-TTg ngày 01 tháng 4 năm 2023, Thông báo số 133/TB-VPCP ngày 16 tháng 4 năm 2023 và tại các quyết định, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ trước đây. Các Bộ, ngành và địa phương phải coi đây là nhiệm vụ cấp bách, quan trọng cần tập trung giải quyết theo nguyên tắc vướng mắc thuộc thẩm quyền của cấp nào thì cấp đó phải giải quyết. Các Bộ, ngành tập trung hướng dẫn các địa phương về các quy định thuộc lĩnh vực của mình để giải quyết vướng mắc hiện tại, không trả lời né tránh.

Bất kỳ hoạt động đầu tư kinh doanh nào cũng cần phải có sự kiểm soát trong một khuôn khổ nhất định để hạn chế tình trạng vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các cá nhân và tổ chức khác, ảnh hưởng đến hoạt động quản lý Nhà nước

bình thường trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tuỳ theo hành vi vi phạm cũng như mức độ thiệt hại, nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ phải gánh chịu các chế tài phạt vi phạm theo quy định pháp luật hiện hành. Đây có thể là những chế tài hành chính hoặc hình sự, tuy vậy các chế tài này đều mang đến hậu quả bất lợi cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài trong môi trường đầu tư sản tại Việt Nam.

Liên quan đến phạt vi phạm đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, Chính phủ nước ta đã ban hành Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, trong đó quy định mức phạt tiền đối với vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản đối với các nhà đầu tư trong nước nói chung và nhà đầu tư nước ngoài nói riêng. Cụ thể:

Phạt tiền từ 800 triệu đồng đến 1 tỷ đồng đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không thực hiện đúng thủ tục, không bảo đảm đầy đủ các yêu cầu hoặc điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án.

Mức phạt trên cũng áp dụng cho các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Chủ đầu tư cũng bị phạt tối đa 1 tỷ đồng nếu bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu hoặc chưa có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền.

Các chủ đầu tư huy động vốn không đúng quy định hoặc sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết cũng sẽ chịu mức phạt tiền từ 800 triệu tới 1 tỷ đồng.

Nghị định cũng quy định phạt tiền từ 100-120 triệu đồng đối với các trường hợp không thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định; không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng về dự án; hợp đồng kinh doanh bất động sản không được lập thành văn bản hoặc lập hợp đồng kinh doanh bất động sản không đầy đủ; không cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiền ứng trước khi có yêu cầu; không cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công,

chất lượng công trình; thu các loại phí liên quan đến chuyển nhượng bất động sản không đúng quy định[72].

Phạt tiền từ 120-160 triệu đồng đối với chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng ký kết hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà, công trình xây dựng mà không gắn quyền sử dụng đất với nhà, công trình xây dựng đó; không thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

Phạt tiền từ 400-600 triệu đồng đối các hành vi kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không bảo đảm đầy đủ các điều kiện hoặc không được phép đưa vào kinh doanh; kinh doanh bất động sản không đúng phạm vi được kinh doanh; triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà không có hợp đồng với ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ hoặc nội dung hợp đồng bảo lãnh không đúng, không đầy đủ theo quy định của pháp luật; thu tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án theo thỏa thuận của các bên hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định.

Cũng như những nội dung khác, việc xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài hiện nay được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024, Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), cùng các nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai và đầu tư. Mặc dù khung pháp lý đã từng bước được hoàn thiện, nhưng cả quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng vẫn bộc lộ nhiều hạn chế, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý nhà nước cũng như tính minh bạch của môi trường đầu tư. Cụ thể như:

Thứ nhất, quy định về xử lý vi phạm còn phân tán và thiếu tính thống nhất giữa các ngành luật và chế tài xử lý chưa phản ánh đầy đủ tính chất đặc thù của nhà đầu tư nước ngoài. Các hành vi vi phạm của nhà đầu tư nước ngoài không được điều chỉnh trong một văn bản thống nhất mà phân tán ở nhiều luật và nghị định khác nhau. Chẳng hạn, hành vi vi phạm về điều kiện kinh doanh được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh bất động sản; vi phạm về đất đai được xử lý theo Luật Đất đai; vi phạm về đầu tư thuộc Luật

[72] Nguyễn Thị Xuân (2014), Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

Đầu tư; vi phạm về xây dựng chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng; còn các chế tài xử phạt hành chính lại được quy định trong nhiều nghị định khác nhau. Sự phân tán này gây khó khăn trong việc xác định căn cứ pháp lý, làm giảm tính minh bạch và thống nhất của hệ thống pháp luật.

Pháp luật hiện hành chủ yếu áp dụng nguyên tắc bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài trong xử lý vi phạm. Tuy nhiên, đối với nhà đầu tư nước ngoài, nhiều hành vi vi phạm có yếu tố xuyên biên giới như chuyển lợi nhuận bất hợp pháp, chuyển nhượng vốn nhằm né tránh nghĩa vụ đầu tư, hoặc lợi dụng cấu trúc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để che giấu chủ sở hữu thực tế. Những hành vi này chưa được quy định thành các chế tài chuyên biệt, dẫn đến khoảng trống pháp lý trong xử lý vi phạm.

Thứ hai, một số chế tài hành chính chưa đủ sức răn đe. Đối với nhiều dự án bất động sản có tổng mức đầu tư lên đến hàng nghìn tỷ đồng, mức xử phạt tiền hiện hành vẫn tương đối thấp so với lợi ích kinh tế mà chủ đầu tư có thể thu được từ hành vi vi phạm. Vì vậy, một số nhà đầu tư có thể chấp nhận nộp phạt để tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm, làm giảm hiệu quả phòng ngừa của pháp luật. Ngoài ra, pháp luật chưa quy định đầy đủ cơ chế xử lý đối với các vi phạm kéo dài hoặc tái phạm nhiều lần. Các quy định hiện nay chủ yếu tập trung vào xử lý từng hành vi vi phạm riêng lẻ mà chưa xây dựng cơ chế đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật của nhà đầu tư trong suốt quá trình thực hiện dự án. Vì vậy, đối với những doanh nghiệp thường xuyên vi phạm, cơ quan quản lý vẫn thiếu căn cứ pháp lý để áp dụng các biện pháp mạnh như hạn chế tiếp cận dự án mới hoặc tăng cường giám sát đặc biệt. Ngoài ra, cơ chế phối hợp giữa xử lý hành chính, dân sự và hình sự chưa thật sự rõ ràng. Một hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản có thể đồng thời làm phát sinh trách nhiệm hành chính, trách nhiệm bồi thường dân sự và trách nhiệm hình sự. Tuy nhiên, pháp luật chưa quy định cụ thể trình tự phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền, dẫn đến nguy cơ chồng chéo hoặc kéo dài thời gian xử lý.

Thứ ba, việc phát hiện vi phạm còn chậm và chủ yếu dựa vào kiểm tra sau khi vi phạm đã xảy ra. Công tác thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực bất động sản vẫn chủ yếu theo phương thức định kỳ hoặc khi có phản ánh, tố cáo. Cơ chế giám sát bằng dữ liệu số và cảnh báo sớm chưa được áp dụng hiệu quả, khiến nhiều vi phạm chỉ được phát hiện khi đã gây hậu quả lớn hoặc dự án đã triển khai trong thời gian dài. Quá trình xử lý vi phạm thường liên quan đến nhiều cơ quan như cơ quan đầu tư, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan xây dựng, cơ quan thuế, thanh tra và Ủy ban nhân dân các cấp. Tuy nhiên, việc chia sẻ thông tin giữa các cơ quan còn hạn chế, dẫn đến tình trạng xử lý kéo

dài hoặc mỗi cơ quan chỉ xử lý một phần hành vi vi phạm mà chưa giải quyết toàn diện. Trong khi đó, việc xử lý các vi phạm có yếu tố nước ngoài còn gặp nhiều khó khăn. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, việc xác minh chủ sở hữu thực tế, truy tìm dòng tiền, xử lý tài sản ở nước ngoài hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài chính gặp nhiều trở ngại do thiếu cơ chế phối hợp quốc tế hiệu quả. Trong một số trường hợp, khi doanh nghiệp chấm dứt hoạt động hoặc chuyển nhượng vốn, việc thi hành các quyết định xử phạt trở nên rất khó khăn. Đặc biệt, việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt còn nhiều bất cập. Trong nhiều trường hợp, nhà đầu tư chậm nộp tiền phạt, chậm khắc phục hậu quả hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo quyết định xử phạt. Tuy nhiên, việc áp dụng các biện pháp cưỡng chế còn kéo dài do liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản của doanh nghiệp và quyền lợi của nhiều bên thứ ba như khách hàng, ngân hàng hoặc đối tác. Trong nhiều trường hợp, sau khi bị xử phạt hành chính, nhà đầu tư vẫn chậm thực hiện các biện pháp khắc phục như hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, khôi phục hiện trạng, hoàn thiện thủ tục pháp lý hoặc bồi thường thiệt hại cho khách hàng. Điều này làm giảm hiệu lực thực tế của các quyết định xử phạt và kéo dài tình trạng vi phạm.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trong hơn 35 năm qua, đầu tư nước ngoài đã luôn khẳng định được vai trò là khu vực kinh tế năng động, có đóng góp tích cực vào thành tựu tăng trưởng, phát triển và hội nhập kinh tế thế giới của Việt Nam, góp phần thúc đẩy chuyển đổi cơ bản của nền kinh tế. Đồng thời, đầu tư nước ngoài đã tác động tích cực đến cải cách, đổi mới thể chế kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, bộ máy quản lý nhà nước, cải thiện uy tín và vị thế của Việt Nam trên trường quốc tế. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư nước ngoài đóng vai trò vô cùng quan trọng tạo nên những làn gió mới thúc đẩy thị trường này phát triển.

Trên cơ sở những nội dung lý luận, tác giả đã tiến hành nghiên cứu các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài bao gồm việc nghiên cứu và tìm hiểu các quy định pháp luật liên quan đến điều kiện chủ thể kinh doanh bất động sản và dịch vụ bất động sản, các điều kiện pháp luật về năng lực tài chính cũng như chứng chỉ hành nghề mà nhà đầu tư nước ngoài cần phải đáp ứng để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Đồng thời, tác giả cũng có những nghiên cứu cụ thể hơn liên quan đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư kinh doanh bất động sản cũng như trình tự, thủ tục dầu tư và mức xử phạt vi phạm nếu nhà đầu tư có hành vi vi phạm trên thực tế trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

CHƯƠNG 4
PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

4.1 Phương hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

4.1.1. Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải phù hợp với đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước

Trong xu thế toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế, pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một trong những nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến việc thu hút đầu tư nước ngoài. Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản của Việt Nam, Đảng ta luôn đặc biệt quan tâm, chỉ đạo sát sao nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, các nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Những tư tưởng và chủ trương này đã được thể hiện khá rõ trong văn kiện đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI, lần thứ XII, lần thứ XIII, lần thứ XIV.

Trên cơ sở các quan điểm, mục tiêu và nhiệm vụ được xác định trong Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030, việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam cần được thực hiện theo hướng đồng bộ, minh bạch và phù hợp với yêu cầu phát triển bền vững của nền kinh tế. Mặc dù Nghị quyết không quy định trực tiếp về lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhưng các định hướng lớn của Nghị quyết đã tạo cơ sở chính trị quan trọng cho việc hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động này. Theo đó, trước hết cần tiếp tục xây dựng một môi trường pháp lý ổn định, thống nhất và có tính dự báo cao thông qua việc bảo đảm sự đồng bộ giữa Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc khắc phục tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy định pháp luật sẽ góp phần giảm chi phí tuân thủ, rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục đầu tư và nâng cao sức hấp dẫn của môi trường đầu tư bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, Nghị quyết số 50-NQ/TW xác định rõ yêu cầu chuyển từ tư duy thu hút đầu tư nước ngoài bằng số lượng sang thu hút có chọn lọc, ưu tiên các dự án có chất lượng, hiệu quả, công nghệ tiên tiến, quản trị hiện đại và có đóng góp tích cực cho phát triển bền vững. Định hướng này đòi hỏi pháp luật về kinh doanh bất động sản phải được hoàn

thiện theo hướng nâng cao tiêu chuẩn lựa chọn nhà đầu tư nước ngoài, không chỉ xem xét năng lực tài chính mà còn đánh giá kinh nghiệm, năng lực quản trị, khả năng triển khai dự án và mức độ tuân thủ pháp luật của nhà đầu tư. Đồng thời, cần bổ sung các cơ chế kiểm soát hiệu quả nhằm hạn chế tình trạng đăng ký dự án để giữ đất, đầu cơ, chuyển nhượng dự án kiếm lời hoặc chậm đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí nguồn lực đất đai và ảnh hưởng đến hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội.

Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới là cơ sở chính trị quan trọng định hướng việc hoàn thiện pháp luật nói chung và pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài nói riêng. Nghị quyết xác định xây dựng và thi hành pháp luật là "đột phá của đột phá" trong hoàn thiện thể chế phát triển; đồng thời yêu cầu xây dựng pháp luật phải bám sát thực tiễn, khơi thông các nguồn lực phát triển, tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, có chi phí tuân thủ thấp và đưa thể chế, pháp luật trở thành lợi thế cạnh tranh của quốc gia.

Ngoài ra, cải cách thủ tục hành chính là một tiêu chí đầu tiên hết sức quan trọng. Thủ tục hành chính được giải quyết nhanh chóng, chính xác sẽ giúp các nhà đầu tư nước ngoài tiết kiệm thời gian đầu tư và công sức, tiến hành đầu tư kinh doanh, quay vòng vốn nhanh, tiết kiệm tiền bạc để tạo ra nhiều lợi nhuận hơn. Trong lĩnh vực bất động sản việc cải cách hành chính rất quan trọng vì nhiều dự án bất động sản của doanh nghiệp bị "treo" từ 4 đến tận 5 năm. Điều này gây khó khăn vô cùng lớn cho chính các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Chính vì vậy, yêu cầu cải tiến, rút ngắn thời gian cho một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được hoạt động hợp pháp là yêu cầu tất yếu. Bên cạnh đó, việc hoàn thiện pháp luật phải bảo đảm thực hiện nhất quán chủ trương của Đảng về xây dựng nền kinh tế độc lập, tự chủ gắn với hội nhập quốc tế sâu rộng, phát huy tối đa nguồn lực trong nước kết hợp với sử dụng hiệu quả nguồn lực từ đầu tư nước ngoài. Theo đó, pháp luật về kinh doanh bất động sản cần tạo điều kiện thuận lợi để nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường trên cơ sở bình đẳng, minh bạch và phù hợp với các cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên, nhưng đồng thời phải có các cơ chế kiểm soát hiệu quả đối với các dự án tại khu vực có vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh, các giao dịch liên quan đến quỹ đất có ý nghĩa quan trọng đối với lợi ích quốc gia, cũng như các hoạt động đầu tư có nguy cơ ảnh hưởng đến an ninh kinh tế, an ninh tài chính và trật tự an toàn xã hội.

Ngoài ra, quyền kinh doanh quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài vẫn chịu sự giới hạn bởi yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh và chủ quyền đất đai. Việt Nam duy trì chính sách không cho phép nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận quyền sử dụng đất một cách tự do như công dân và doanh nghiệp trong nước. Các dự án tại khu vực biên giới, ven biển, hải đảo hoặc khu vực có ý nghĩa chiến lược về quốc phòng, an ninh đều chịu sự kiểm soát đặc biệt hoặc bị hạn chế tiếp cận. Khi hoàn thiện quy định về điều kiện tiếp cận quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài cần tiếp tục duy trì sự khác biệt về tiếp cận đất đai so với NĐT trong nước. Cần duy trì và khẳng định nguyên tắc nhà đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ hộ gia đình, cá nhân, trừ các trường hợp pháp luật đất đai cho phép. Điều này, cũng giúp cho nhà nước trong việc kiểm soát các giao dịch "núp bóng" của nhà đầu tư nước ngoài có xâm phạm đến an ninh, chính trị, chủ quyền của nước ta. Các dự án tại khu vực biên giới, ven biển, hải đảo hoặc khu vực có ý nghĩa chiến lược về quốc phòng, an ninh đều chịu sự kiểm soát đặc biệt hoặc bị hạn chế tiếp cận. Đây là chính sách phù hợp với nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân và yêu cầu bảo đảm lợi ích quốc gia, nhưng đồng thời cũng thu hẹp phạm vi kinh doanh quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài so với nhu cầu thực tế của thị trường và cũng làm ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư nước ngoài vào nước ta. Vì vậy, chúng ta cũng cần đưa ra những giới hạn hợp lý giữa yêu cầu thu hút ĐTNN và yêu cầu đảm bảo quản lý đất đai, quốc phòng, an ninh như: Xây dựng Bản đồ Quy hoạch an ninh đất đai, ban hành và công khai Danh mục các khu vực hạn chế/cấm NĐTNĐ tiếp cận đất đai. Mở rộng tối đa quyền tiếp cận đất đai, thời hạn thuê đất lên đến 50 - 70 năm tại các khu vực khuyến khích đầu tư, không ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng. Đặc biệt là trong lĩnh vực BĐS Công nghiệp, BĐS thương mại thuần túy.

4.1.2. Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công bằng, công khai, minh bạch

Các văn bản pháp luật liên quan đến đầu tư nước ngoài vào Việt Nam đặc biệt trong đầu tư FDI vào lĩnh vực BĐS cần phải được đảm bảo tính công khai, minh bạch, được đăng, phát hành, phổ biến rộng rãi, kịp thời trên công báo của Chính phủ và các phương tiện thông tin đại chúng. Tạo mọi điều kiện thuận lợi, dễ dàng cho các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam và các chủ đầu tư nước ngoài cũng như mọi đối tượng, mọi chủ thể tham gia vào quá trình đầu tư được tiếp cận, nắm bắt và thực hiện kịp thời các quy định cũng như những thay đổi trong văn bản pháp luật về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Mặt khác, liên quan đến lĩnh vực đất đai, Nghị quyết số

50-NQ/TW yêu cầu việc thu hút đầu tư nước ngoài phải luôn gắn với bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền quốc gia, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Đây là định hướng có ý nghĩa đặc biệt đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài do lĩnh vực này gắn trực tiếp với quyền sử dụng đất và việc khai thác các nguồn lực quan trọng của quốc gia. Vì vậy, pháp luật cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về kiểm soát đầu tư tại các khu vực có vị trí chiến lược, tăng cường cơ chế thẩm định đối với các dự án có yếu tố nước ngoài, đồng thời bảo đảm việc thực hiện đầy đủ các cam kết quốc tế của Việt Nam về đầu tư và thương mại. Có thể khẳng định rằng, tinh thần xuyên suốt của Nghị quyết số 50-NQ/TW là xây dựng một khuôn khổ pháp lý hiện đại, minh bạch và đồng bộ nhằm thu hút có chọn lọc các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, bảo đảm lợi ích quốc gia và thúc đẩy sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế sâu rộng. Bên cạnh đó, Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 có thể được sử dụng như một cơ sở chính trị - pháp lý quan trọng để xây dựng phương hướng hoàn thiện pháp luật. Đặc biệt, Nghị quyết đặt yêu cầu xây dựng pháp luật phải trở thành lợi thế cạnh tranh, khơi thông nguồn lực, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh và xử lý các điểm nghẽn, chồng chéo, mâu thuẫn của pháp luật.

Song song với định hướng trên là yêu cầu tăng cường phòng, chống chuyển giá, trốn thuế, đầu tư "chui", đầu tư "núp bóng" và các hành vi lợi dụng chính sách đầu tư để trục lợi[73]. Theo định hướng này, pháp luật về kinh doanh bất động sản cần được hoàn thiện theo hướng tăng cường kiểm soát các giao dịch chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng dự án, mua bán doanh nghiệp sở hữu dự án bất động sản cũng như các hoạt động mua bán, sáp nhập (M&A) có yếu tố nước ngoài. Đặc biệt, cần xây dựng cơ chế xác định bản chất kinh tế của giao dịch thay vì chỉ căn cứ vào hình thức pháp lý nhằm ngăn ngừa việc lợi dụng các giao dịch chuyển nhượng vốn hoặc tái cấu trúc doanh nghiệp để né tránh nghĩa vụ thuế và nghĩa vụ tài chính về đất đai, qua đó bảo đảm nguồn thu ngân sách nhà nước và tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh.

Theo Ngân hàng Thế giới, Việt Nam đã có những tiến bộ trong công khai thông tin đất đai, tuy nhiên sẽ vẫn phải cần nhiều nỗ lực hơn nữa. Trong tháng 4 năm 2024, Ngân hàng Thế giới đã phê duyệt gói hỗ trợ dự án Cải thiện Quản lý và Cơ sở Dữ liệu đất đai Việt Nam trị giá 150 triệu đô[74]. Dự án này nhằm xây dựng Hệ thống thông tin và

[73] Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 20/8/1019 về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030.
[74] World Bank Group (2024), Vietnam - Improved Land Governance and Database (VILG) Project (Inglês), link: https://documents.worldbank.org/pt/publication/documents-reports/documentdetail/696171467818164180

Cơ sở dữ liệu về đất đai cho cả chính phủ và công chúng tiếp cận. Ngoài ra, dự án sẽ hỗ trợ đơn giản hóa thủ tục quy trình nghiệp vụ liên quan đến dịch vụ đất đai. Gói hỗ trợ này sẽ đẩy nhanh hơn quá trình đổi mới công tác quản lý đất đai tại Việt Nam, minh bạch hóa quy trình, thủ tục cũng như thông tin đối với các nhà đầu tư BĐS, cải thiện môi trường đầu tư.

Sự phát triển công nghệ mạnh mẽ cùng với việc BĐS đang là thị trường thu hút dòng vốn đầu tư lớn tại Việt Nam sẽ là các yếu tố đảm bảo cho việc cải thiện tính minh bạch trong thị trường BĐS trong tương lai. Trong khi công nghệ phát triển được coi là công cụ hữu ích hỗ trợ thực hiện công khai minh bạch thông tin, việc nguồn vốn đầu tư tăng cao vào thị trường này sẽ khiến cho nhu cầu về minh bạch trở nên bức thiết. Yêu cầu về tiêu chuẩn minh bạch trên thị trường sẽ được đẩy cao khi nguồn vốn đổ vào ngày càng nhiều. Tuy nhiên như đã đề cập, đây sẽ là một quá trình dài hơi đòi hỏi nhiều thời gian và nỗ lực của cả các cơ quan ban ngành đến các cá nhân tổ chức đang kinh doanh trong lĩnh vực này. Như vậy, để có thể minh bạch hóa thông tin trong thị trường BĐS, cần có sự tham gia tích cực của cả Chính phủ và cá nhân, tổ chức tham gia vào thị trường BĐS.

4.1.3. Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần đặt trong bối cảnh cải cách thể chế, hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung

Việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần được đặt trong tổng thể tiến trình cải cách thể chế và hoàn thiện hệ thống pháp luật của Việt Nam, thay vì chỉ giới hạn ở việc sửa đổi các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Trong bối cảnh Đảng và Nhà nước đang đẩy mạnh xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế sâu rộng, yêu cầu đặt ra là xây dựng một hệ thống pháp luật thống nhất, đồng bộ, minh bạch, ổn định và có khả năng dự báo cao. Hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là lĩnh vực chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều ngành luật như đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch, thuế, tài chính và bảo vệ môi trường. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này phải gắn liền với quá trình cải cách thể chế nói chung nhằm khắc phục tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn và khoảng trống pháp lý giữa các văn bản quy phạm pháp luật, qua đó tạo lập môi trường đầu tư minh bạch, ổn định và thuận lợi cho nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, xu hướng hoàn thiện pháp luật cũng cần hướng tới xây dựng một hệ thống pháp luật hiện đại, đồng bộ với các chuẩn mực pháp lý quốc tế và các cam kết mà Việt Nam đã tham gia, nhưng vẫn bảo đảm yêu cầu bảo vệ lợi ích quốc gia, an ninh kinh tế và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai. Điều này đòi hỏi việc sửa đổi các quy định về

kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải được đặt trong tổng thể quá trình hoàn thiện pháp luật về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế và quản trị doanh nghiệp, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật, nâng cao chất lượng quản trị quốc gia và tạo nền tảng pháp lý ổn định cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

Định hướng này cũng phù hợp với chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới tư duy xây dựng pháp luật theo hướng chuyển từ quản lý bằng mệnh lệnh hành chính sang kiến tạo phát triển, lấy người dân và doanh nghiệp làm trung tâm phục vụ. Theo đó, việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần được thực hiện đồng bộ với quá trình cải cách thủ tục hành chính, phân cấp, phân quyền hợp lý, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động quản lý đầu tư, đất đai và bất động sản. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan quản lý nhà nước, thống nhất quy trình giải quyết thủ tục đầu tư, giao đất, cho thuê đất, cấp phép xây dựng, chuyển nhượng dự án và xử lý vi phạm, hạn chế tình trạng mỗi cơ quan áp dụng một cách hiểu khác nhau, gây kéo dài thời gian thực hiện dự án và làm gia tăng chi phí tuân thủ của nhà đầu tư.Rà soát, sửa đổi bổ sung các quy định về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam theo hướng thống nhất, đồng bộ bằng cách sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới một cách toàn diện, bám sát và thể hiện được tinh thần đầu tư nước ngoài vào Việt Nam mà Đảng và Nhà nước ta đã xác định.

Ngày 15 tháng 7 năm 2021, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 76/NQ-CP Ban hành chương trình tổng thể cải cách hành chính Nhà nước giai đoạn 2021-2030. Theo đó, giai đoạn này tập trung vào 6 nội dung, đó là cải cách thể chế; cải cách thủ tục hành chính; cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước; cải cách chế độ công vụ; cải cách tài chính công và xây dựng, phát triển Chính phủ điện tử, Chính phủ số[75]. Trọng tâm cải cách hành chính 10 năm tới là: Cải cách thể chế, trong đó tập trung xây dựng, hoàn thiện hệ thống thể chế của nền hành chính và nâng cao hiệu lực, hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật. Trong đó Chính phủ đưa ra nhiệm vụ cụ thể là hoàn thiện về thể chế thu hút đầu tư, huy động, phân bổ và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực và thể chế về phân phối kết quả làm ra để giải phóng sức sản xuất, tạo động lực và nguồn lực cho tăng trưởng, phát triển. Sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện pháp luật về đất đai, tài nguyên để huy động,

[75] Báo điện tử Chính phủ, *Thủ tướng chỉ đạo tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững*. Nguồn: https://baochinhphu.vn/thu-tuong-chi-dao-tiep-tuc-thuc-hien-quyet-liet-cac-giai-phap-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-an-toan-lanh-manh-ben-vung-102231217175607285.htm

phân bổ và sử dụng hiệu quả đất đai, tài nguyên, khắc phục tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực này. Việc nâng cao tính đồng bộ trong môi trường phát triển thị trường BĐS đòi hỏi phải có sự hoàn thiện cả về thể chế, chính sách và bộ máy quản lý. Đầu tiên, cần cải cách thể chế và pháp lý một cách đồng bộ để đảm bảo các quy định, luật lệ liên quan đến BĐS phải hợp lý, công bằng và dễ áp dụng. Điều này bao gồm việc hoàn thiện các quy định về đất đai, quy hoạch sử dụng đất, quyền sở hữu, cũng như việc quản lý tài sản và giao dịch BĐS. Bên cạnh đó, các chính sách phát triển thị trường BĐS cần phải được xây dựng với tầm nhìn dài hạn và phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế của đất nước. Chính sách này phải đồng thời khuyến khích đầu tư trong và ngoài nước, tạo ra một môi trường cạnh tranh công bằng giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đặc biệt, việc phát triển thị trường BĐS cần phải gắn liền với phát triển các khu vực đô thị bền vững, không chỉ đơn thuần là phát triển các công trình cao tầng mà còn phải chú trọng đến các yếu tố môi trường, xã hội và chất lượng sống của người dân.

4.1.4. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải được hoạch định trên cơ sở thực tiễn gắn với xu hướng phát triển hiện nay

Một trong những phương hướng quan trọng trong quá trình hoàn thiện pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là phải được hoạch định trên cơ sở tổng kết thực tiễn thi hành pháp luật và gắn với xu hướng phát triển của thị trường bất động sản trong nước cũng như quốc tế. Pháp luật chỉ thực sự phát huy hiệu quả khi phản ánh đúng những yêu cầu khách quan của thực tiễn và có khả năng dự liệu những biến động của thị trường trong tương lai[76]. Do đó, việc sửa đổi, bổ sung các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không nên chỉ xuất phát từ yêu cầu hoàn thiện kỹ thuật lập pháp mà cần được xây dựng trên cơ sở đánh giá đầy đủ những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng pháp luật, những hạn chế của cơ chế quản lý hiện hành cũng như các xu hướng mới của hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

Thực tiễn thời gian qua cho thấy, mặc dù hệ thống pháp luật về đầu tư và kinh doanh bất động sản đã có nhiều đổi mới, song vẫn còn tồn tại không ít bất cập liên quan đến điều kiện tiếp cận thị trường, điều kiện thành lập tổ chức kinh tế, điều kiện thực hiện dự án đầu tư, điều kiện chuyển nhượng dự án, điều kiện huy động vốn và cơ chế kiểm

[76] Đinh Thị Mai Phương (Chủ biên, 2013): *Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam, Sách chuyên khảo*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

soát các giao dịch mua bán, sáp nhập (M&A) có yếu tố nước ngoài. Bên cạnh đó, sự phát triển mạnh mẽ của các loại hình bất động sản mới như bất động sản công nghiệp, trung tâm logistics, trung tâm dữ liệu (data center), bất động sản xanh, bất động sản gắn với chuyển đổi số và phát triển bền vững đang đặt ra nhiều yêu cầu mới đối với hệ thống pháp luật. Đặc biệt, bối cảnh nền kinh tế toàn cầu đang chuyển dịch mạnh mẽ theo hướng kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, kinh tế chia sẻ và kinh tế số, việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam cần được tiếp cận theo tư duy phát triển mới, bảo đảm vừa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư, vừa đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế. Sự phát triển của các mô hình kinh tế mới không chỉ làm thay đổi phương thức đầu tư, quản lý và khai thác bất động sản mà còn đặt ra yêu cầu phải đổi mới hệ thống pháp luật theo hướng hiện đại, linh hoạt và có khả năng thích ứng với các xu hướng phát triển của thị trường quốc tế. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không nên chỉ tập trung vào việc điều chỉnh các quan hệ pháp lý truyền thống mà cần hướng tới xây dựng một khuôn khổ pháp lý thúc đẩy đổi mới sáng tạo, ứng dụng công nghệ, sử dụng hiệu quả tài nguyên và phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững. Việc hoàn thiện các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần kịp thời cập nhật các xu hướng phát triển này, đồng thời xây dựng cơ chế pháp lý đủ linh hoạt để thích ứng với những mô hình đầu tư và phương thức kinh doanh mới.

Bên cạnh việc đáp ứng yêu cầu phát triển của thị trường, việc hoàn thiện pháp luật cũng cần xuất phát từ yêu cầu nâng cao chất lượng thu hút đầu tư nước ngoài theo định hướng chuyển từ thu hút bằng số lượng sang thu hút có chọn lọc, lấy hiệu quả, chất lượng, đổi mới sáng tạo, phát triển xanh và phát triển bền vững làm tiêu chí chủ đạo[77]. Theo đó, các điều kiện kinh doanh bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài cần được thiết kế theo hướng vừa bảo đảm quyền tự do đầu tư, quyền tự do kinh doanh theo quy định của Hiến pháp và pháp luật, vừa tăng cường các tiêu chí đánh giá năng lực tài chính, năng lực quản trị, kinh nghiệm thực hiện dự án, khả năng sử dụng hiệu quả đất đai và mức độ tuân thủ pháp luật của nhà đầu tư. Đồng thời, cần xây dựng các cơ chế kiểm soát phù hợp đối với những lĩnh vực, địa bàn hoặc loại hình bất động sản có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng và sự phát triển bền vững của đất nước.

[77] Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 20/8/1019 về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030.

Như vậy, phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài phải được xây dựng trên nền tảng thực tiễn thi hành pháp luật, bám sát xu hướng vận động của thị trường bất động sản và quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, đồng thời bảo đảm sự cân bằng giữa mục tiêu tạo lập môi trường đầu tư thông thoáng, minh bạch với yêu cầu nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước, sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai và bảo vệ lợi ích quốc gia. Chỉ khi các quy định pháp luật được xây dựng trên cơ sở thực tiễn và có khả năng thích ứng với xu hướng phát triển mới thì mới có thể tạo lập được khuôn khổ pháp lý ổn định, hiện đại và bền vững cho hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

4.2.1. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Các giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần đảm bảo phù hợp với quy định của Hiến pháp năm 2013 và chủ trương của Đảng về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Doanh nghiệp năm 2020; bảo đảm thực hiện các cam kết quốc tế của Việt Nam trong WTO, CPTPP, EVFTA và các hiệp định bảo hộ đầu tư; cân bằng giữa mục tiêu thu hút đầu tư nước ngoài với yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, an toàn thị trường bất động sản và phát triển bền vững. Trên cơ sở đó, quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần sửa đổi, bổ sung như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện quy định về nguyên tắc kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới quy định các nguyên tắc kinh doanh bất động sản mang tính áp dụng chung cho mọi chủ thể mà chưa thiết lập các nguyên tắc riêng đối với nhà đầu tư nước ngoài. Điều này dẫn đến việc các quy định liên quan đến đầu tư, đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản còn được áp dụng phân tán, thiếu tính hệ thống. Do đó, cần bổ sung các nguyên tắc riêng điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo hướng: khẳng định nguyên tắc bình đẳng trong tiếp cận thị trường nhưng phải phù hợp với mức độ mở cửa thị trường theo các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Bảo đảm nguyên tắc tuân thủ pháp luật đất đai, quy hoạch, quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường. Bổ sung nguyên tắc

phát triển bền vững, kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và chuyển đổi số trong hoạt động đầu tư bất động sản. Theo đó, pháp luật không nên chỉ tập trung quy định các điều kiện gia nhập thị trường mà còn cần định hướng hoạt động đầu tư bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo các mục tiêu phát triển dài hạn của quốc gia. Đây cũng là xu hướng lập pháp của nhiều quốc gia trên thế giới nhằm cân bằng giữa mục tiêu thu hút vốn đầu tư nước ngoài với yêu cầu sử dụng hiệu quả tài nguyên, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu và nâng cao chất lượng phát triển đô thị. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản cần được sửa đổi, bổ sung theo hướng xác lập nguyên tắc phát triển bền vững là một trong những nguyên tắc cơ bản điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Theo đó, mọi hoạt động đầu tư không chỉ phải bảo đảm hiệu quả kinh tế mà còn phải đáp ứng các yêu cầu về hiệu quả xã hội, bảo vệ môi trường, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả tài nguyên đất đai, tài nguyên nước, năng lượng, giảm phát thải khí nhà kính và thích ứng với biến đổi khí hậu. Đồng thời, khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án bất động sản, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần bổ sung các tiêu chí đánh giá về tính bền vững của dự án bên cạnh các tiêu chí truyền thống về năng lực tài chính, hiệu quả đầu tư và sự phù hợp với quy hoạch.

Cùng với đó, pháp luật cần bổ sung các quy định nhằm thúc đẩy việc áp dụng mô hình kinh tế tuần hoàn trong hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Theo xu hướng phát triển hiện nay, các dự án bất động sản không chỉ được đánh giá trên cơ sở hiệu quả kinh doanh mà còn phải xem xét khả năng sử dụng hiệu quả tài nguyên trong toàn bộ vòng đời của dự án. Do đó, pháp luật cần quy định theo hướng khuyến khích hoặc từng bước yêu cầu nhà đầu tư nước ngoài áp dụng các giải pháp tái sử dụng vật liệu xây dựng, tái chế chất thải xây dựng, sử dụng năng lượng tái tạo, thu gom và tái sử dụng nước mưa, nước thải sau xử lý, đồng thời thiết kế công trình theo hướng kéo dài tuổi thọ, dễ bảo trì, sửa chữa và tái sử dụng. Bên cạnh đó, cần xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá mức độ tuần hoàn của dự án bất động sản và có cơ chế ưu đãi đối với các dự án đáp ứng các tiêu chí này, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế tuần hoàn mà Việt Nam đang triển khai. Bên cạnh đó, pháp luật cần từng bước hoàn thiện các quy định nhằm thúc đẩy phát triển bất động sản xanh, coi đây là một trong những điều kiện quan trọng để nâng cao chất lượng các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài. Hiện nay, các quy định của pháp luật chủ yếu mới dừng ở việc khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh mà chưa hình thành hệ thống tiêu chí pháp

lý cụ thể cũng như cơ chế ưu đãi đủ mạnh để khuyến khích nhà đầu tư nước ngoài triển khai các dự án theo mô hình này. Vì vậy, cần bổ sung các quy định yêu cầu các dự án bất động sản quy mô lớn từng bước đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, giảm phát thải carbon, tăng diện tích không gian xanh và ứng dụng các giải pháp công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên. Đồng thời, Nhà nước cần xây dựng hệ thống tiêu chí pháp lý thống nhất để xác định dự án bất động sản xanh, qua đó làm cơ sở áp dụng các chính sách ưu đãi về đầu tư, đất đai, tín dụng xanh, thuế và các cơ chế hỗ trợ khác. Điều này sẽ góp phần thu hút dòng vốn đầu tư chất lượng cao, đồng thời tạo động lực để thị trường bất động sản Việt Nam phát triển theo xu hướng xanh và bền vững.

Thứ hai, hoàn thiện quy định về các tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài được thành lập để kinh doanh bất động sản.

Pháp luật hiện hành chủ yếu dẫn chiếu từ Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp mà chưa quy định rõ trong Luật Kinh doanh bất động sản các loại hình tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài được phép thành lập. Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bổ sung cụ thể điều kiện để cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản[78], trong đó, đáng chú ý là quy định, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ không phải thành lập doanh nghiệp. Tuy nhiên, cá nhân nhà đầu tư nước ngoài khác với nhà đầu tư trong nước. Do đó cần quy định thống nhất trong Luật Kinh doanh bất động sản về phạm vi các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được quyền kinh doanh bất động sản, bao gồm công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh (trong phạm vi phù hợp), tổ chức kinh tế liên doanh và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài. Qua đó loại bỏ các chủ thể như doanh nghiệp tư nhân, hộ kinh doanh, hợp tác xã. Đồng thời, cần làm rõ trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sau khi thực hiện mua bán, sáp nhập (M&A), góp vốn, mua cổ phần thì có được tiếp tục thực hiện dự án bất động sản hay phải đáp ứng điều kiện đầu tư mới. Quy định rõ tiêu chí xác định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi tỷ lệ sở hữu nước ngoài thay đổi nhằm tránh tình trạng áp dụng không thống nhất giữa Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều kiện đối với chủ thể hiện nay chủ yếu được quy định thông qua Luật Đầu tư và các cam kết quốc tế, trong khi Luật Kinh doanh bất động sản chưa xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá đầy đủ đối với nhà đầu tư nước ngoài. Theo đó cần quy định cụ thể tiêu chí xác định tư cách nhà đầu tư nước ngoài được phép kinh doanh bất động sản. Trong

[78] Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

đó cần bổ sung điều kiện về lịch sử tuân thủ pháp luật đầu tư, thuế, phòng chống rửa tiền và chống tài trợ khủng bố. Đồng thời, thiết lập cơ chế đánh giá năng lực thực hiện dự án trước khi giao đất hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư. Xây dựng cơ chế kiểm soát các giao dịch góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài nhằm hạn chế hiện tượng đầu tư núp bóng[79]. Cơ chế này không nhằm hạn chế quyền đầu tư hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài mà hướng tới bảo đảm tính minh bạch của thị trường, an ninh kinh tế, an ninh đất đai và sự tuân thủ các điều kiện đầu tư trong lĩnh vực bất động sản. Theo đó, hoàn thiện quy định về kiểm soát chủ sở hữu hưởng lợi cuối cùng (Beneficial Owner) trong các giao dịch góp vốn, mua cổ phần. Trên thực tế, nhiều trường hợp nhà đầu tư nước ngoài không trực tiếp đứng tên mà thông qua cá nhân hoặc pháp nhân Việt Nam để nắm quyền kiểm soát doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Do đó, pháp luật cần bổ sung nghĩa vụ công khai và xác định chủ sở hữu hưởng lợi cuối cùng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có giao dịch chuyển nhượng vốn vượt một tỷ lệ nhất định. Việc xác định không chỉ căn cứ vào tỷ lệ sở hữu trên giấy tờ mà còn phải xem xét quyền kiểm soát thực tế thông qua các thỏa thuận cổ đông, hợp đồng ủy quyền, quyền bổ nhiệm người quản lý, quyền quyết định chiến lược kinh doanh hoặc các giao dịch tài chính có liên quan[80]. Cơ chế này sẽ giúp cơ quan quản lý nhận diện chính xác chủ thể thực sự kiểm soát doanh nghiệp, từ đó hạn chế tình trạng nhà đầu tư nước ngoài "núp bóng" doanh nghiệp trong nước để lách các điều kiện đầu tư kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó, cần lưu ý xây dựng cơ chế thẩm tra đối với các giao dịch mua cổ phần, phần vốn góp có khả năng dẫn đến quyền kiểm soát doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Hiện nay, nhiều giao dịch mua cổ phần tuy không làm thay đổi pháp nhân nhưng lại làm thay đổi hoàn toàn chủ thể kiểm soát doanh nghiệp. Vì vậy, pháp luật cần quy định các trường hợp giao dịch phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét trước khi thực hiện, chẳng hạn khi nhà đầu tư nước ngoài dự kiến sở hữu từ một tỷ lệ vốn đủ để chi phối hoạt động doanh nghiệp hoặc khi giao dịch làm thay đổi quyền kiểm soát doanh nghiệp có dự án bất động sản. Nội dung thẩm tra cần tập trung vào năng lực tài chính, nguồn gốc vốn đầu tư, mục đích đầu tư, mức độ ảnh hưởng đến an ninh kinh tế, quốc phòng, an ninh đất đai và sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

[79] Nguyễn Thanh Lý (2020), Sách chuyên khảo: Kiểm soát giao dịch có khả năng tư lợi trong công ty đại chúng theo pháp luật Việt Nam, Nxb. Khoa học xã hội, tr.40-46.
[80] Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Ngọc Khánh, Đỗ Việt Thanh (chủ biên, 2024), Sách chuyên khảo: Quản trị công ty cổ phần theo pháp luật Việt Nam, Nxb. Công an nhân dân, tr.114-116.

Ngoài ra, hoàn thiện cơ chế kiểm soát các giao dịch đầu tư gián tiếp thông qua nhiều tầng doanh nghiệp trung gian. Một trong những phương thức phổ biến của hiện tượng "núp bóng" là sử dụng chuỗi công ty mẹ - công ty con hoặc nhiều pháp nhân trung gian để che giấu nhà đầu tư thực sự. Vì vậy, pháp luật cần yêu cầu doanh nghiệp phải kê khai đầy đủ cơ cấu sở hữu theo nhiều cấp, xác định rõ chuỗi kiểm soát vốn đến chủ sở hữu cuối cùng. Đồng thời, cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế và cơ quan quản lý chứng khoán cần được quyền yêu cầu cung cấp thông tin về các doanh nghiệp trung gian trong và ngoài nước khi có dấu hiệu che giấu chủ sở hữu hoặc chuyển nhượng vốn bất thường. Qua đó nghiên cứu áp dụng cơ chế rà soát đầu tư nước ngoài đối với các giao dịch mua bán, sáp nhập (M&A) trong lĩnh vực bất động sản có yếu tố nhạy cảm. Kinh nghiệm của nhiều quốc gia cho thấy, các giao dịch M&A có khả năng ảnh hưởng đến an ninh quốc gia, khu vực biên giới, ven biển hoặc các công trình hạ tầng trọng yếu đều phải trải qua cơ chế rà soát đặc biệt. Việt Nam có thể nghiên cứu xây dựng cơ chế này đối với các giao dịch mua cổ phần, mua phần vốn góp dẫn đến quyền kiểm soát doanh nghiệp sở hữu dự án bất động sản tại các khu vực có ý nghĩa chiến lược, đồng thời bảo đảm tiêu chí rà soát minh bạch, khách quan, phù hợp với các cam kết quốc tế về đầu tư.

Thứ ba, hoàn thiện quy định về tư cách chủ thể của nhà đầu tư nước ngoài.

Một trong những bất cập hiện nay là sự chưa thống nhất giữa khái niệm "nhà đầu tư nước ngoài", "tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài" và "doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài" trong các luật có liên quan. Do đó, cần thống nhất khái niệm giữa Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Từ đó có thể áp dụng để xác định rõ tư cách chủ thể của doanh nghiệp sau khi thực hiện M&A. Đồng thời, quy định pháp luật doanh nghiệp cần quy định rõ trường hợp doanh nghiệp có tỷ lệ vốn nước ngoài thấp nhưng bị chi phối bởi nhà đầu tư nước ngoài thì vẫn phải áp dụng điều kiện như doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (ngoài tiêu chí định lượng còn áp dụng tiêu chí định tính để xác định bản chất pháp lý của doanh nghiệp). Do đó, có thể bổ sung thêm tiêu chí xác định quyền kiểm soát thực tế thay vì chỉ căn cứ tỷ lệ sở hữu vốn[81]. Hoàn thiện cơ chế xác định nhà đầu tư cuối cùng nhằm phòng chống việc lợi dụng pháp nhân trung gian để né tránh điều kiện đầu tư. Việc xác định rõ tư cách chủ thể sẽ bảo đảm tính minh bạch và tạo thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước.

[81] Nguyễn Thanh Lý (2024), *Bảo vệ quyền của cổ đông thiểu số trong công ty cổ phần,* Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 12/2024.

Thứ tư, hoàn thiện quy định pháp luật về năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Việc hoàn thiện quy định về điều kiện năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản cần được xem là một trong những giải pháp trọng tâm nhằm bảo đảm tính khả thi của dự án, nâng cao chất lượng dòng vốn FDI, hạn chế tình trạng đầu tư dàn trải, đầu cơ, chuyển nhượng dự án trái phép hoặc lợi dụng vốn vay quá mức để triển khai dự án. Tuy nhiên, việc hoàn thiện phải được thực hiện theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước, vừa phù hợp với nguyên tắc tự do đầu tư, cạnh tranh bình đẳng và các cam kết quốc tế của Việt Nam. Theo đó, cần hoàn thiện tiêu chí đánh giá năng lực tài chính theo hướng đa chiều thay vì chỉ căn cứ vào vốn chủ sở hữu. Hiện nay, pháp luật chủ yếu đánh giá năng lực tài chính thông qua tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng mức đầu tư của dự án, trong khi tiêu chí này chưa phản ánh đầy đủ khả năng thực hiện dự án của nhà đầu tư nước ngoài. Trong bối cảnh hoạt động đầu tư quốc tế ngày càng đa dạng, nhiều tập đoàn đa quốc gia sử dụng mô hình tài chính linh hoạt, kết hợp vốn chủ sở hữu, tín dụng thương mại, trái phiếu doanh nghiệp và nguồn vốn từ công ty mẹ. Vì vậy, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cần bổ sung hệ thống tiêu chí đánh giá toàn diện bao gồm: quy mô vốn chủ sở hữu; khả năng thanh toán; hệ số an toàn tài chính; khả năng huy động vốn hợp pháp; kết quả hoạt động kinh doanh trong một số năm gần nhất; mức độ tín nhiệm tài chính; kinh nghiệm triển khai các dự án có quy mô tương tự; và lịch sử tuân thủ các nghĩa vụ tài chính tại Việt Nam cũng như ở nước ngoài. Việc đánh giá tổng hợp sẽ phản ánh chính xác hơn năng lực thực sự của nhà đầu tư, thay vì chỉ dựa trên một chỉ tiêu định lượng.

Bên cạnh đó, cần tăng cường kiểm soát nguồn vốn đầu tư nhằm bảo đảm tính hợp pháp và minh bạch của dòng vốn. Xây dựng cơ chế giám sát năng lực tài chính trong suốt quá trình thực hiện dự án, thay vì chỉ kiểm tra tại thời điểm chấp thuận đầu tư. Trên thực tế, nhiều nhà đầu tư đáp ứng điều kiện tài chính khi được cấp phép nhưng sau đó suy giảm năng lực tài chính, dẫn đến chậm tiến độ hoặc bỏ dở dự án[82]. Vì vậy, pháp luật cần thiết lập cơ chế giám sát định kỳ đối với các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài thông qua việc yêu cầu nhà đầu tư báo cáo tình hình huy động vốn, tiến độ góp vốn, khả năng thanh toán, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và các nghĩa vụ đối với khách hàng.

[82] TS. Nguyễn Văn Hợi (2024), *Sách chuyên khảo: Pháp luật về kinh doanh bất động sản,* Nxb. Tư pháp, tr.740-741.

Đặc biệt, tiếp cận điều kiện năng lực tài chính theo hướng lựa chọn nhà đầu tư có chất lượng thay vì chỉ thu hút số lượng vốn đầu tư nước ngoài. Trong bối cảnh Việt Nam chuyển từ mục tiêu thu hút FDI bằng mọi giá sang thu hút FDI có chọn lọc[83], điều kiện về năng lực tài chính cần gắn với yêu cầu về hiệu quả đầu tư, năng lực quản trị doanh nghiệp, khả năng phát triển dự án xanh, áp dụng công nghệ hiện đại và thực hiện trách nhiệm xã hội. Theo đó, việc đánh giá nhà đầu tư không chỉ dựa trên quy mô vốn mà còn phải xem xét khả năng duy trì hoạt động ổn định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, bảo đảm tiến độ dự án, phát triển bất động sản theo định hướng tăng trưởng xanh, kinh tế tuần hoàn và chuyển đổi số. Đây sẽ là cơ sở quan trọng để lựa chọn các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực thực sự, góp phần nâng cao chất lượng thị trường bất động sản và bảo đảm phát triển bền vững trong giai đoạn mới.

4.2.2. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

4.2.2.1. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về quyền của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Cách tiếp cận pháp lý hiện đại, phù hợp với pháp luật đầu tư quốc tế và các hiệp định bảo hộ đầu tư mà Việt Nam tham gia xoay quanh việc bảo đảm, mở rộng và bảo vệ các quyền của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Mặt khác, hoàn thiện các quy định về quyền của nhà đầu tư nước ngoài cần gắn với đặc thù của bất động sản ở Việt Nam, đặc biệt là quy định của Hiến pháp: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhà đầu tư nước ngoài không có quyền sở hữu đất mà chỉ được tiếp cận thông qua kinh doanh quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định pháp luật theo Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Cụ thể các giải pháp như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện các quy định của pháp luật theo hướng xác định rõ, minh bạch và ổn định phạm vi tiếp cận thị trường bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Hiện nay, quyền tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài được điều chỉnh bởi nhiều đạo luật khác nhau, trong đó Luật Đầu tư quy định về danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường, Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện kinh doanh, Luật Đất đai quy định quyền sử dụng đất và Luật Nhà ở quy định quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, giữa các văn bản này vẫn tồn tại những quy định chưa thật sự thống nhất, khiến nhà đầu tư khó xác định đầy đủ phạm vi quyền của mình. Do đó, pháp luật

[83] Nghị quyết số 50-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 20/8/1019 về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030.

cần xác lập nguyên tắc chung rằng quyền tiếp cận thị trường bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện trên cơ sở "chọn bỏ" (negative list), nghĩa là nhà đầu tư được quyền tiếp cận đối với tất cả các lĩnh vực mà pháp luật không cấm hoặc không hạn chế. Đồng thời, cần quy định rõ trong Luật Kinh doanh bất động sản việc viện dẫn trực tiếp Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường theo Luật Đầu tư để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật. Việc công khai danh mục này không chỉ giúp nhà đầu tư chủ động xây dựng kế hoạch đầu tư mà còn hạn chế tình trạng mỗi địa phương áp dụng pháp luật theo cách hiểu khác nhau. Vì vậy, pháp luật cần quy định cụ thể các loại hình hoạt động mà nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện như đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua; đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, khu công nghiệp, khu logistics; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; kinh doanh bất động sản công nghiệp, bất động sản du lịch và các loại hình bất động sản mới phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế số và kinh tế xanh. Đồng thời, cũng cần quy định minh bạch các lĩnh vực hoặc khu vực không được phép đầu tư hoặc chỉ được đầu tư khi đáp ứng điều kiện đặc biệt liên quan đến quốc phòng, an ninh, khu vực biên giới, ven biển, hải đảo và các địa bàn trọng yếu. Việc xác định rõ ranh giới giữa phạm vi được phép và không được phép sẽ góp phần hạn chế cách hiểu khác nhau của cơ quan quản lý nhà nước, đồng thời tạo sự ổn định và khả năng dự báo cho môi trường đầu tư.

Điểm đáng lưu ý là, theo hướng của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, bổ sung năm 2026 việc điều chỉnh thay đổi về yêu cầu đối với dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là nội dung sửa đổi quan trọng nhất của dự thảo. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định khá chặt chẽ về các điều kiện của dự án trước khi được đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên, quá trình áp dụng phát sinh nhiều vướng mắc do sự chưa thống nhất với Luật Đất đai, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở[84]. Trên thực tế, quyền đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản hiện được điều chỉnh đồng thời bởi nhiều đạo luật khác nhau, mỗi đạo luật quy định một khía cạnh riêng của hoạt động đầu tư. Luật Đầu tư quy định điều kiện tiếp cận thị trường; Luật Đất đai điều chỉnh việc tiếp cận và sử dụng đất; Luật Nhà ở quy định quyền sở hữu nhà ở; trong khi Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc phân tán các quy định này tuy phản ánh tính chuyên ngành của từng đạo luật nhưng cũng tạo ra

[84] Báo Điện tử Chính phủ (2026), Đề xuất sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản, Link: https://baochinhphu.vn/de-xuat-sua-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-102260326164645582.htm?gidzl=Lr5jPl_z7crHI6rczU0OR5XEOcRgxKLi549XOUxXHpmGGZCpxU58QaGSQ3U-vXauHXmuDZYScq8y-leMOm

không ít khó khăn trong áp dụng pháp luật, đặc biệt đối với nhà đầu tư nước ngoài khi phải đồng thời đáp ứng nhiều nhóm điều kiện khác nhau. Do đó, Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, bổ sung năm 2026 đề xuất sửa đổi các quy định này theo hướng: đơn giản hóa điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh; bảo đảm thống nhất với pháp luật đất đai; giảm các thủ tục mang tính lặp lại; tháo gỡ khó khăn cho các dự án đang triển khai[85]. Mục tiêu là rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án nhưng vẫn bảo đảm tính minh bạch của thị trường.

Bên cạnh đó, hoàn thiện quy định về điều kiện tiếp cận quyền sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài cần tiếp tục khẳng định nguyên tắc nhà đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ hộ gia đình, cá nhân, trừ các trường hợp pháp luật đất đai cho phép. Điều này, cũng giúp cho nhà nước trong việc kiểm soát các giao dịch "núp bóng" của nhà đầu tư nước ngoài có xâm phạm đến an ninh, chính trị, chủ quyền của nước ta.

Quyền sử dụng đất là nền tảng của hoạt động kinh doanh bất động sản nhưng cũng là lĩnh vực nhạy cảm nhất đối với nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, pháp luật cần làm rõ nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai chủ yếu được thực hiện thông qua: Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có quyền sử dụng đất; thuê đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo phạm vi pháp luật quy định. Đồng thời, cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mở rộng phạm vi kinh doanh BĐS, được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất không chỉ đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể kinh doanh BĐS dưới hình thức nhận chuyển nhượng. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chỉ mới có quy định hình thức kinh doanh bất động sản là thuê và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế để đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chưa có quy định này.

Thứ hai, hoàn thiện cơ chế pháp lý đối với tài sản gắn liền với đất của nhà đầu tư nước ngoài và đảm bảo an toàn pháp lý và môi trường đầu tư cho nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

[85] Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi, bổ sung năm 2026).

Một trong những giải pháp quan trọng nhằm hoàn thiện pháp luật về quyền kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là tiếp tục hoàn thiện cơ chế pháp lý đối với tài sản gắn liền với đất theo hướng bảo đảm đầy đủ quyền tài sản của nhà đầu tư. Theo quy định của Hiến pháp năm 2013, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, vì vậy nhà đầu tư nước ngoài không có quyền sở hữu đất đai mà chỉ được thực hiện quyền sử dụng đất theo các hình thức mà pháp luật cho phép. Tuy nhiên, đối với các tài sản hợp pháp do nhà đầu tư tạo lập trên đất như công trình xây dựng, nhà xưởng, văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, khu công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật và các tài sản khác gắn liền với đất thì đây là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nhà đầu tư và cần được pháp luật bảo vệ đầy đủ theo nguyên tắc bảo đảm quyền sở hữu tài sản được quy định trong Hiến pháp năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật không chỉ dừng lại ở việc xác định quyền sử dụng đất mà cần xây dựng một cơ chế pháp lý toàn diện nhằm bảo đảm quyền xác lập, thực hiện và bảo vệ quyền đối với tài sản gắn liền với đất của nhà đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh đó, pháp luật cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về quyền định đoạt đối với tài sản gắn liền với đất nhằm bảo đảm nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, trừ những hạn chế cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc lợi ích công cộng. Theo đó, cần quy định rõ phạm vi và điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn, tặng cho hoặc chuyển giao tài sản gắn liền với đất trong từng trường hợp cụ thể, đồng thời bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự. Đặc biệt, đối với trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước hoặc đất thuê trong khu công nghiệp, cần quy định rõ trình tự, thủ tục và điều kiện chuyển giao quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng để tránh cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan quản lý. Việc quy định đầy đủ các quyền định đoạt sẽ góp phần nâng cao tính thanh khoản của tài sản, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản và tạo điều kiện cho nhà đầu tư linh hoạt trong việc cơ cấu lại hoạt động đầu tư.

Thứ ba, hoàn thiện quy định pháp luật về quyền được áp dụng chính sách ưu đãi trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài.

Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030 đã nhấn mạnh phải chuyển từ tư duy thu hút đầu tư nước ngoài bằng số lượng

sang thu hút có chọn lọc, ưu tiên các dự án có chất lượng, hiệu quả, công nghệ tiên tiến, quản trị hiện đại và có đóng góp tích cực cho phát triển bền vững. Do đó, các quy định về ưu đãi đất đai cần được sửa đổi theo hướng công khai, minh bạch và gắn với hiệu quả đầu tư, thay vì ưu đãi dàn trải. Pháp luật cần quy định cụ thể tiêu chí xác định dự án được hưởng ưu đãi về tiền thuê đất, miễn hoặc giảm tiền thuê đất và các ưu đãi khác liên quan đến sử dụng đất, bảo đảm thống nhất giữa Luật Đầu tư, Luật Đất đai và pháp luật về thuế. Đồng thời, cần mở rộng phạm vi ưu đãi đối với các dự án bất động sản có giá trị gia tăng cao, như dự án đô thị thông minh, khu công nghiệp sinh thái, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, dự án phát triển hạ tầng logistics, trung tâm đổi mới sáng tạo, công trình xanh, công trình tiết kiệm năng lượng và các dự án ứng dụng công nghệ số trong quản lý, vận hành bất động sản. Việc ưu đãi cần gắn với mục tiêu phát triển bền vững, chuyển đổi số và nâng cao chất lượng dòng vốn đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, cần hoàn thiện cơ chế hậu kiểm đối với việc hưởng ưu đãi, quy định rõ trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc sử dụng đất đúng mục đích, bảo đảm tiến độ thực hiện dự án, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các cam kết đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư không đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi thì cần có cơ chế thu hồi ưu đãi hoặc xử lý theo quy định của pháp luật, qua đó bảo đảm việc sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai. Mặt khác, cũng cần xây dựng cơ chế áp dụng ưu đãi ổn định và có khả năng dự báo, bảo đảm các chính sách ưu đãi đã được xác lập cho dự án không bị thay đổi bất lợi trong quá trình thực hiện, trừ trường hợp vì yêu cầu đặc biệt về quốc phòng, an ninh hoặc lợi ích quốc gia theo quy định của pháp luật. Điều này sẽ góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài, nâng cao tính hấp dẫn và khả năng cạnh tranh của môi trường đầu tư bất động sản tại Việt Nam.

Các giải pháp về áp dụng chính sách ưu đãi cần gắn với việc bãi bỏ phân biệt điều kiện kinh doanh theo loại đô thị. Đây cũng là một nội dung mới đáng chú ý của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi, bổ sung năm 2026), theo đó Dự thảo đề xuất không còn áp dụng các điều kiện khác nhau theo phân loại đô thị. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vẫn còn một số quy định gắn điều kiện kinh doanh bất động sản với loại đô thị, trong khi thực tế nhiều địa phương sau khi sáp nhập hoặc điều chỉnh địa giới không còn phù hợp. Việc sửa đổi nhằm: bảo đảm sự thống nhất trên phạm vi cả nước; tránh phát sinh bất bình đẳng và sự áp dụng không thống nhất giữa các địa phương; tạo môi trường đầu tư thuận lợi hơn[86].

[86] Nguyễn Thụy Hân, Tô Quốc Trình (2026), *Đề xuất sửa đổi một số quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản,*
Link: https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/chinh-sach-moi/107465/de-xuat-sua-doi-mot-so-quy-dinh-trong-luat-kinh-doanh-bat-dong-san

Thứ tư, cần chú trọng hình thức phân cấp thị trường nhằm tăng cường áp dụng các biện pháp kinh tế, hạn chế sự can thiệp của các biện pháp hành chính.

Giải pháp này nhằm thúc đẩy sự cạnh tranh tự do và minh bạch. Khi hoạt động trao quyền sử dụng đất được điều chỉnh theo cơ chế thị trường, các giao dịch sẽ được thực hiện dựa trên các yếu tố kinh tế như cầu, cung và giá trị thực tiễn của đất đai. Điều này không chỉ giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất mà còn giảm thiểu các can thiệp không cần thiết từ các cơ quan hành chính. Phân cấp quản lý theo khu vực, địa phương: Áp dụng hình thức phân cấp thị trường giúp các cấp quản lý từ trung ương đến địa phương có thể điều chỉnh quy trình phù hợp với đặc điểm, nhu cầu và tiềm năng phát triển của từng vùng miền. Mô hình này không chỉ tạo ra sự linh hoạt trong quản lý mà còn đảm bảo sự phù hợp với thực tiễn kinh tế địa phương. Ứng dụng các biện pháp kinh tế hiện đại: Các biện pháp kinh tế như đấu giá, hợp đồng kinh doanh và các hình thức chuyển giao quyền sử dụng đất theo hình thức thương mại sẽ được khuyến khích áp dụng. Việc này không chỉ tạo ra một thị trường giao dịch đất đai năng động mà còn giúp định giá chính xác giá trị của đất, từ đó tạo ra nguồn thu cho ngân sách nhà nước và hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội. Giảm thiểu thủ tục hành chính và tăng cường hiệu quả giao dịch: Bằng cách chuyển đổi sang cơ chế thị trường, quy trình trao quyền sẽ giảm bớt sự rườm rà của các thủ tục hành chính. Sự minh bạch trong việc thực hiện các giao dịch dựa trên hợp đồng kinh doanh sẽ tạo điều kiện cho việc giám sát, kiểm soát và giải quyết tranh chấp một cách nhanh chóng và hiệu quả[87].

Một giải pháp quan trọng nhằm hiện đại hóa quy trình trao quyền sử dụng đất là chuyển hoạt động từ cơ chế hành chính truyền thống sang cơ chế thị trường, cụ thể là chuyển từ hình thức quyết định hành chính sang hình thức hợp đồng. Giải pháp này bao gồm những lợi ích sau**:** Nâng cao hiệu quả quản lý và giảm thiểu rủi ro pháp lý: Hình thức hợp đồng mang lại tính linh hoạt, rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của các bên so với quyết định hành chính. Khi các giao dịch được thực hiện dựa trên hợp đồng, các điều khoản, điều kiện được quy định rõ ràng, giảm thiểu các mâu thuẫn và tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện. Tạo ra môi trường đầu tư cạnh tranh và minh bạch: Chuyển sang cơ chế thị trường giúp các giao dịch đất đai được thực hiện theo các nguyên tắc cạnh tranh công bằng, minh bạch và dựa trên giá trị thực tế của tài sản. Điều này không chỉ thu hút nhà đầu tư nước ngoài mà còn tạo ra niềm tin cho các nhà đầu tư trong nước khi tham gia vào các giao dịch. Thúc đẩy cải cách bộ máy quản lý đất đai: Việc

[87] Nguyễn Thị Xuân (2014), Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

chuyển đổi hình thức quản lý yêu cầu Nhà nước cải tổ bộ máy, tạo ra các cơ chế giám sát và điều chỉnh phù hợp với thực tiễn kinh tế hiện đại. Các cơ quan quản lý cần được đào tạo để làm việc theo mô hình hợp đồng, sử dụng các công cụ công nghệ thông tin nhằm theo dõi, giám sát tiến trình giao dịch một cách hiệu quả. Đồng bộ hóa quy định pháp luật với thực tiễn thị trường quốc tế: Sự chuyển đổi này không chỉ giúp Việt Nam bắt kịp xu hướng phát triển của các nền kinh tế tiên tiến mà còn tạo điều kiện cho việc hợp tác quốc tế, chuyển giao kinh nghiệm và công nghệ trong lĩnh vực quản lý đất đai. Khi hệ thống pháp luật được đồng bộ với các tiêu chuẩn quốc tế, đất đai – tài sản quốc gia – sẽ được quản lý một cách hiệu quả, góp phần nâng cao giá trị kinh tế của đất và thu hút nguồn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

4.2.2.2. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Việc hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản cần được thực hiện theo hướng bảo đảm hài hòa giữa quyền tự do đầu tư, quyền tự do kinh doanh của nhà đầu tư với yêu cầu quản lý nhà nước đối với đất đai, thị trường bất động sản và lợi ích công cộng. Nếu như việc hoàn thiện các quy định về quyền của nhà đầu tư hướng đến việc tạo lập môi trường đầu tư minh bạch, ổn định và thuận lợi thì việc hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ phải hướng đến nâng cao trách nhiệm của nhà đầu tư trong quá trình sử dụng đất, khai thác tài nguyên, thực hiện dự án và bảo đảm trật tự, kỷ cương của thị trường bất động sản. Theo đó, pháp luật cần được sửa đổi theo hướng cụ thể hóa các nghĩa vụ của nhà đầu tư, đồng thời hoàn thiện cơ chế kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm để bảo đảm các nghĩa vụ này được thực hiện đầy đủ trên thực tế.

Thứ nhất, cần hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo hướng minh bạch, thống nhất và thuận lợi trong thực hiện. Pháp luật cần quy định rõ phạm vi, thời điểm phát sinh, phương thức thực hiện và trách nhiệm của nhà đầu tư đối với từng loại nghĩa vụ tài chính như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các khoản nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Đồng thời, cần bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Thuế, Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản nhằm khắc phục tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong xác định nghĩa vụ tài chính. Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh số hóa công tác quản lý nghĩa vụ tài chính thông qua việc kết nối dữ liệu giữa cơ quan thuế, cơ quan đất đai và cơ quan đăng ký đầu tư, giúp nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính thuận lợi hơn, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý và phòng ngừa thất thu ngân sách.

Thứ hai, cần hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng tiến độ và đúng quy hoạch. Pháp luật cần quy định cụ thể hơn trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc triển khai dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan nhà nước chấp thuận, đồng thời xác định rõ các tiêu chí đánh giá việc chậm tiến độ và các trường hợp được gia hạn do nguyên nhân khách quan. Đối với các dự án chậm triển khai kéo dài, sử dụng đất không đúng mục đích hoặc cố tình giữ đất để đầu cơ, cần quy định cơ chế xử lý nghiêm minh, bao gồm thu hồi đất, thu hồi dự án hoặc áp dụng các chế tài tài chính tương xứng. Tuy nhiên, việc xử lý vi phạm cần bảo đảm tính minh bạch, khách quan và tạo điều kiện cho nhà đầu tư được giải trình trước khi áp dụng các biện pháp xử lý nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

Thứ ba, cần hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ công khai, minh bạch thông tin trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, pháp luật cần mở rộng phạm vi thông tin mà nhà đầu tư có trách nhiệm công khai, bao gồm thông tin về tình trạng pháp lý của dự án, tiến độ thực hiện, năng lực tài chính, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tình trạng thế chấp dự án, các điều kiện huy động vốn và các thông tin có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của khách hàng. Đồng thời, cần quy định thống nhất phương thức công khai thông tin thông qua Cơ sở dữ liệu quốc gia về thị trường bất động sản và Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước để bảo đảm mọi tổ chức, cá nhân đều có thể tiếp cận thông tin một cách thuận lợi. Đây là giải pháp quan trọng nhằm nâng cao tính minh bạch của thị trường và hạn chế các hành vi gian lận trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Giải pháp này cũng được Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi, bổ sung năm 2026) điều chỉnh nhằm tăng cường trách nhiệm công khai thông tin của chủ đầu tư.

Bên cạnh đó, Luật Kinh doanh bất động sản cần quy định rõ trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc duy trì năng lực tài chính trong suốt quá trình triển khai dự án, không chỉ tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư. Đồng thời, cần bổ sung cơ chế kiểm tra định kỳ về năng lực tài chính, yêu cầu công khai báo cáo tài chính đã được kiểm toán đối với các dự án có quy mô lớn hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến thị trường. Đối với các trường hợp nhà đầu tư không còn đủ năng lực tài chính dẫn đến dự án chậm tiến độ hoặc không thể tiếp tục thực hiện, pháp luật cần quy định rõ trách nhiệm khắc phục, chuyển nhượng dự án hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư nhằm hạn chế tình trạng dự án bị đình trệ kéo dài.

Thứ tư, cần hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ bảo vệ môi trường, phát triển bền vững và thực hiện trách nhiệm xã hội của nhà đầu tư nước ngoài. Trong bối cảnh phát

triển kinh tế xanh và thực hiện mục tiêu phát thải ròng bằng "0", pháp luật cần bổ sung nghĩa vụ của nhà đầu tư trong việc áp dụng công nghệ xây dựng thân thiện với môi trường, sử dụng tiết kiệm năng lượng, quản lý chất thải xây dựng, bảo vệ tài nguyên đất và nước, đồng thời ưu tiên phát triển các công trình xanh, đô thị thông minh và khu công nghiệp sinh thái. Bên cạnh đó, cần quy định rõ trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động, cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng bởi dự án và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về an sinh xã hội theo quy định của pháp luật.

4.2.3. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về trình tự và thủ tục trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã xác định nguyên tắc trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản phải tuân thủ pháp luật có liên quan, song trên thực tế hệ thống thủ tục vẫn còn phân tán, chồng chéo, kéo dài thời gian thực hiện dự án và làm gia tăng chi phí tuân thủ đối với nhà đầu tư nước ngoài. Vì vậy, về nguyên tắc, các giải pháp hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị trường kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam theo quy định pháp luật. Đồng thời, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ cho dự án: cải tiến trình tự, thủ tục đầu tư, phê duyệt dự án để rút ngắn thời gian đầu tư. Theo đó, các giải pháp hoàn thiện pháp luật về trình tự, thủ tục trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cụ thể như sau:

Thứ nhất, tiếp tục cải cách hơn nữa các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai; đặc biệt là thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các nhà đầu tư; điều chỉnh một số nội dung trong quy định về giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đặc biệt là thời hạn công bố khai trương dự án. Ban hành "mẫu thủ tục thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp". Theo đó, hạn chế tối đa các thủ tục và đầu mối, tránh gây phiền hà, mất thời gian cho chủ đầu tư. Đối với công trình mới lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà theo hướng phân cấp, loại bỏ các quy định bất hợp lý để rút ngắn thời gian thực hiện các dự án, khuyến khích chủ đầu tư xây dựng đa dạng các loại căn hộ có diện tích phù hợp với những đối tượng có thu nhập thấp và trung bình. Nhà nước cần tiến hành rà soát, sửa đổi bổ sung các quy định mâu thuẫn, chồng chéo trong đăng ký bất động sản[88] giữa Luật Nhà ở, Luật

[88] Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên - 2011), Đăng ký bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.

Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ và phát triển rừng… đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật kinh doanh bất động sản. Nhà nước cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về thủ tục hành chính trong đầu tư kinh doanh bất động sản theo hướng công khai, minh bạch, thuận tiện cho nhà đầu tư. Cải tiến quy trình thực hiện thủ tục hành chính theo hướng đơn giản hóa, hiệu quả cho các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, giao cấp đất, thẩm định các dự án sử dụng đất... Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về bất động sản (bao gồm: nhà ở, công trình xây dựng) tại Việt Nam để cho các nhà đầu tư dễ dàng tra cứu, tìm hiểu thông tin trước khi đi đến quyết định có đầu tư vào lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản hay không.

Thứ hai, làm rõ trình tự đăng ký điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Hiện nay, không có quy định nào của pháp luật quy định về thứ tự thực hiện giữa việc đăng ký đầu tư và đăng ký DN. Điều này là vô cùng bất cập đối với một ngành, nghề kinh doanh có điều kiện phải thành lập DN như KDBĐS. Trên thực tế, một số chuyên viên của cơ quan quản lý đầu tư cho rằng hai thủ tục này có thể được thực hiện theo bất kỳ thứ tự nào, thậm chí là thực hiện cùng lúc, kể cả khi việc thay đổi nội dung ERC có thể ảnh hưởng đến nội dung cần thay đổi của IRC. Lý do được các chuyên viên thẩm định hồ sơ đầu tư đưa ra là việc thay đổi nội dung đăng ký IRC là hoàn toàn dựa vào thông tin được ghi nhận trên Quyết định điều chỉnh IRC của nhà đầu tư.

Tuy nhiên, trong thực tiễn thực hiện, cũng có một số chuyên viên khác cho rằng nếu việc thay đổi nội dung trên ERC cũng làm thay đổi nội dung trên IRC thì nhà đầu tư cần phải thay đổi thông tin ERC trước cho TCKT thực hiện DAĐT, sau đó mới được bắt đầu nộp hồ sơ thay đổi IRC kèm theo ERC đã chỉnh sửa. Chính sự khác nhau giữa các quan điểm này mà tổ chức kinh tế nước ngoài luôn phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoặc trực tiếp liên hệ với chuyên viên thẩm định hồ sơ đầu tư để nắm được quan điểm của chuyên viên đó rồi hành động tương tự. Do đó, để giảm tránh tình trạng mập mờ trong thứ tự thực hiện thủ tục hành chính này, Chính phủ hoặc Bộ Công Thương nên có những hướng dẫn chi tiết về thứ tự thực hiện các thủ tục này.

Ngoài ra, cần thực hiện cùng lúc thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Như đã trình bày ở các phần trên, KDBĐS là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện bắt buộc các NĐT cả trong lẫn ngoài nước đều phải thành lập DN[57]. Như vậy, để tham gia vào hoạt động đầu tư KDBĐS, NĐTNN cần phải thực hiện cả thủ tục đăng ký đầu tư theo LĐT và đăng ký DN theo pháp luật DN. Chi tiết, theo quy định của NĐ 01/2021, để đăng ký thành lập DN,

NĐTNN cần phải nộp lại IRC. Điều này bắt buộc họ những NĐT này phải hoàn thành thủ tục đăng ký đầu tư trước khi được phép thành lập DN. Tuy nhiên, thành lập TCKT hiện nay cũng được quy định là một hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật[58]. Thế nên, trước khi thực hiện việc đăng ký thành lập DN NĐTNN đã phải thực hiện một lần cấp IRC. Vậy trình tự cơ bản để một NĐTNN bắt đầu triển khai dự án KDBĐS tại Việt Nam là: (i) Đăng ký đầu tư theo hình thức thành lập DN; và (ii) Đăng ký thành lập DN theo quy định của pháp luật DN.

Việc phải thực hiện lần lượt là không cần thiết và tốn thời gian, chi phí tuân thủ. Thay vào đó, những thủ tục này hoàn toàn có thể được liên thông với nhau giữa cơ quan quản lý đầu tư và cơ quan đăng ký DN. Cụ thể, NĐTNN khi phải thực hiện đầu tư vào hoạt động KDBĐS hay ngành, nghề tương tự có yêu cầu phải thành lập DN hoặc NĐTNN muốn thành lập DN để thực hiện dự án dù đó không phải điều kiện bắt buộc đối với lĩnh vực mục tiêu của họ, Chính phủ có thể cho phép NĐT được nộp đầy đủ hồ sơ cho cả hai thủ tục đăng ký DN và đăng ký đầu tư tại cơ quan quản lý đầu tư có thẩm quyền. Cơ quan này sẽ liên thông chuyển tiếp các hồ sơ tài liệu cần thiết cho cơ quan đăng ký DN để đồng thời thực hiện các thủ tục này. Cách liên thông thủ tục này sẽ giúp NĐTNN có thể thực hiện thủ tục gia nhập thị trường Việt Nam một cách nhanh gọn và dễ dàng hơn nhưng vẫn đảm bảo đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường đối với ngành, nghề kinh doanh có điều kiện.

Thứ ba, làm rõ các yêu cầu về tài liệu chứng minh năng lực của nhà đầu tư nước ngoài trong bộ hồ sơ đăng ký đầu tư.

Một điều khác mà Chính phủ hoặc Bộ Công Thương cũng nên làm rõ đó chính là tài liệu chứng minh việc được chuyển nhượng dự án của NĐTNN. Như đã phân tích ở trên, hiện nay đang có những sự nhập nhằng trong việc chuẩn bị các tài liệu, thông tin cần thiết để chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng dự án BĐS là hợp pháp. Các giao dịch càng phức tạp, số lượng tài liệu, loại tài liệu được CQQLNN về đầu tư yêu cầu càng nhiều. Có ý kiến cho rằng nếu cho phép chuyển nhượng dự án "thông thoáng" thì một dự án có thể chuyển nhượng nhiều lần sẽ dẫn đến làm "đội giá" nhà ở, hoặc doanh nghiệp "lợi dụng xí phần" dự án rồi chuyển nhượng "kiếm chênh lệch giá, thu lợi bất chính", theo Hiệp hội Bất động sản Việt Nam nhận thấy không đáng quan ngại vì trong nền kinh tế thị trường thì giá cả do các quy luật thị trường quyết định, không phải do ý chí chủ quan của doanh nghiệp và Nhà nước có nhiều công cụ để kiểm soát, quản lý thị

trường bất động sản[89]. Hơn nữa, khi chuyển nhượng dự án, một phần dự án thì doanh nghiệp phải nộp thuế, khắc phục tình trạng "chuyển nhượng chui, nấp bóng" dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần, thay đổi cổ đông, chuyển nhượng doanh nghiệp (thực chất là chuyển nhượng dự án) có thể làm thất thu, thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản[90].

Trên thực tế, chỉ vì được nhận chuyển nhượng từ một NĐT đã khiến NĐTNN khó khăn trong việc đi xin giấy tờ chứng minh quyền chuyển của NĐT đó. Nếu may mắn, bên chuyển nhượng đó là chủ đầu tư ban đầu của dự án, có LURC, quyền sở hữu nhà ở thì công cuộc chuẩn bị giấy tờ sẽ đơn giản hơn. Tuy nhiên, đối với trường hợp NĐTNN nhận chuyển nhượng thứ cấp, tức đã có một bên mua lại dự án từ một bên đầu tư ban đầu khác sau đó chuyển nhượng lại cho NĐTNN, việc chứng minh quyền chuyển nhượng này lại trở nên phức tạp hơn rất nhiều. Bởi lẽ, lúc này NĐTNN của chúng ta sẽ phải tìm kiếm đủ tài liệu để mô tả cho chuyên viên đầu tư toàn bộ giao dịch chuyển nhượng lần lượt giữa các bên với nhau khiến cho việc có được các tài liệu này từ cả bên chuyển nhượng đầu tiên rất khó khăn.

Trường hợp bên chuyển nhượng đầu tiên và bên chuyển nhượng cho NĐTNN chỉ là một giao dịch chuyển nhượng thông thường thì giấy tờ sẽ chỉ bao gồm LURC, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, các hợp đồng chuyển nhượng và biên bản thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, nếu giao dịch giữa hai bên đó lại là các giao dịch như đấu giá giữa ngân hàng với một bên thứ ba đối với BĐS mà ngân hàng có được từ hoạt động cho vay của mình với một bên khác sẽ tài liệu yêu cầu có thể còn liên quan đến những chủ sở hữu, người sử dụng đầu tiên của BĐS đó.

Vì lý do trên, quy định về giấy tờ chứng minh yêu cầu về điều kiện của NĐTNN trong KDBĐS, cụ thể về vấn đề nhận chuyển nhượng dự án BĐS, tương ứng với quy định tại khoản 1 Điều 36 NĐ 31/2021 và khoản 1 ĐIều 33 LĐT 2020 cần phải được đặt ra một giới hạn nhất định. Thay vào đó, có thể yêu cầu NĐT giải trình về các giao dịch và CQQLNN về đầu tư có thẩm quyền đối với dự án sẽ tham khảo ý kiến của các ban, ngành quản lý liên quan đến BĐS nhà ở, đất đai như Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường. Việc này sẽ đồng thời giúp cho NĐT giảm thiểu gánh nặng về mặt thủ tục,

[89] Khôi Nguyên (2023), *Đề xuất cho phép doanh nghiệp chuyển nhương dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất*, link: https://batdongsan.baoxaydung.vn/de-xuat-cho-phep-doanh-nghiep-chuyen-nhuong-du-an-da-co-quyet-dinh-giao-dat-cho-thue-dat-1926868351980.htm

[90] Hiệp hội bất động sản Việt Nam (2020), Đề tài: Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách.

mà còn giúp cho việc trích xuất thông tin trở nên đầy đủ hơn do CQQLNN là bên nắm được toàn bộ thông tin rõ ràng nhất về các bên trong các giao dịch BĐS.

Thứ tư, hoàn thiện quy định về thời hạn giải quyết và trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong từng giai đoạn thủ tục. Như đã phân tích thực tiễn thực hiện các thủ tục đầu tư kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài thường bị kéo dài thời gian so với quy định pháp luật, trong khi đó thời hạn cụ thể để xử lý hồ sơ quá hạn còn chưa rõ ràng. Pháp luật cần quy định cụ thể thời hạn xử lý đối với từng loại hồ sơ, đồng thời thiết lập cơ chế giải trình khi quá hạn hoặc chậm giải quyết. Bên cạnh đó, cần quy định rõ trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nếu để xảy ra tình trạng kéo dài thời gian hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần không có căn cứ pháp luật. Điều này góp phần nâng cao kỷ luật hành chính, bảo đảm tính dự đoán và ổn định của môi trường đầu tư. Để thực hiện được giải pháp này hiệu quả, pháp luật cần quy định thống nhất việc tiếp nhận, xử lý, theo dõi và trả kết quả hồ sơ trên nền tảng điện tử; đồng thời xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia dùng chung về quy hoạch, đất đai, dự án đầu tư, giấy phép xây dựng và thông tin doanh nghiệp. Việc chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan quản lý sẽ giúp giảm yêu cầu cung cấp lại các tài liệu đã có trong hệ thống, nâng cao tính công khai, minh bạch và hạn chế tiêu cực trong quá trình giải quyết thủ tục. Bên cạnh đó, cần cụ thể hóa các quy định về công khai, minh bạch thông tin liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư bất động sản. Pháp luật cần bắt buộc công khai đầy đủ quy hoạch, danh mục dự án, quỹ đất, điều kiện tiếp cận thị trường, mẫu hồ sơ, quy trình xử lý, phí và lệ phí trên cổng thông tin điện tử của cơ quan nhà nước. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế cập nhật thường xuyên các thay đổi của chính sách để nhà đầu tư nước ngoài dễ dàng tiếp cận thông tin, giảm rủi ro pháp lý[91] do thiếu hoặc sai lệch thông tin.

4.2.4. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Để hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, cần xây dựng các giải pháp theo hướng vừa bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, vừa tạo môi trường đầu tư minh bạch, ổn định và phù hợp với thông lệ quốc tế. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện các quy định về xác định hành vi vi phạm của nhà đầu tư nước ngoài trong kinh doanh bất động sản. Hiện nay, các hành vi vi phạm được quy định rải rác trong Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà

[91] Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

ở, Luật Xây dựng và các nghị định xử phạt vi phạm hành chính, dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng. Vì vậy, cần rà soát và thống nhất các quy định theo hướng xác định rõ từng nhóm hành vi vi phạm như: vi phạm điều kiện kinh doanh bất động sản; vi phạm nghĩa vụ tài chính; chậm triển khai dự án; huy động vốn trái pháp luật; chuyển nhượng dự án không đúng điều kiện; vi phạm nghĩa vụ công khai thông tin; sử dụng đất sai mục đích hoặc không đúng tiến độ. Việc quy định cụ thể sẽ tạo cơ sở pháp lý thống nhất cho hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm.

Thứ hai, hoàn thiện chế tài xử lý theo hướng bảo đảm tính răn đe nhưng phù hợp với tính chất của từng hành vi vi phạm. Mức xử phạt hiện nay đối với một số hành vi trong kinh doanh bất động sản còn thấp so với giá trị của các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, chưa đủ sức ngăn ngừa vi phạm. Do đó, cần nghiên cứu điều chỉnh mức xử phạt theo giá trị dự án, quy mô lợi ích thu được từ hành vi vi phạm và mức độ ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Để có thể đặt ra được mức phạt hợp lý đối với hành vi vi phạm cần xét đến hậu quả mà hành vi gây ra; phải quy định mức phạt theo tỷ lệ giá trị của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là đối tượng của hợp đồng bị vi phạm; tăng mức phạt tiền lên gấp nhiều lần đối với hành vi huy động hoặc chiếm dụng vốn trái phép, sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết. Đồng thời, cần mở rộng việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả như buộc hoàn trả khoản lợi bất hợp pháp, buộc khôi phục hiện trạng ban đầu, buộc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính hoặc buộc khắc phục các vi phạm về tiến độ dự án. Đặc biệt, cần hoàn thiện quy định về áp dụng các biện pháp xử lý đặc thù đối với nhà đầu tư nước ngoài vi phạm pháp luật. Ngoài các chế tài hành chính thông thường, pháp luật cần quy định rõ điều kiện áp dụng các biện pháp như thu hồi dự án đầu tư, chấm dứt hoạt động đầu tư, thu hồi đất, đình chỉ hoạt động kinh doanh hoặc hạn chế quyền tham gia các dự án đầu tư mới trong một thời gian nhất định đối với nhà đầu tư có hành vi vi phạm nghiêm trọng hoặc tái phạm nhiều lần. Tuy nhiên, việc áp dụng các biện pháp này cần tuân thủ nguyên tắc minh bạch, đúng trình tự, bảo đảm quyền giải trình và quyền khiếu nại của nhà đầu tư, phù hợp với các cam kết quốc tế về bảo hộ đầu tư.

Thứ ba, hoàn thiện cơ chế kiểm tra, thanh tra và giám sát đối với nhà đầu tư nước ngoài. Pháp luật cần chuyển mạnh từ cơ chế thanh tra theo vụ việc sang cơ chế giám sát thường xuyên dựa trên quản lý rủi ro và ứng dụng công nghệ số. Đồng thời, cần xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài, kết nối thông tin giữa cơ quan đầu tư, đất đai, thuế, xây dựng và cơ quan đăng ký kinh doanh

nhằm phát hiện sớm các dấu hiệu vi phạm, hạn chế tình trạng dự án chậm tiến độ hoặc bỏ hoang trong thời gian dài. Để thực hiện giải pháp này hiệu quả, cần hoàn thiện quy định pháp luật về cơ chế phối hợp giữa các cơ quan nhà nước trong xử lý vi phạm. Cần quy định rõ trách nhiệm và thẩm quyền của từng cơ quan như cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan xây dựng, cơ quan thuế, thanh tra và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, xử lý và theo dõi việc khắc phục hậu quả của vi phạm. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế chia sẻ dữ liệu điện tử để tránh tình trạng xử lý chồng chéo hoặc bỏ sót vi phạm. Ngoài ra, cần tăng cường minh bạch hóa và công khai thông tin về xử lý vi phạm. Pháp luật cần quy định việc công khai các quyết định xử phạt, quyết định thu hồi dự án hoặc các biện pháp xử lý nghiêm trọng trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước, trừ trường hợp liên quan đến bí mật kinh doanh hoặc bí mật nhà nước. Đây là giải pháp quan trọng nhằm nâng cao tính răn đe, bảo vệ quyền lợi của khách hàng, nhà đầu tư thứ cấp và góp phần xây dựng thị trường bất động sản minh bạch.

Thứ tư, hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh từ quyết định xử lý vi phạm. Trong quá trình quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, cơ quan nhà nước có thể ban hành nhiều quyết định xử lý vi phạm đối với nhà đầu tư nước ngoài như quyết định xử phạt vi phạm hành chính, đình chỉ hoạt động kinh doanh, thu hồi dự án đầu tư, thu hồi đất, chấm dứt hoạt động đầu tư hoặc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đây đều là những quyết định hành chính có khả năng ảnh hưởng trực tiếp đến quyền tài sản, quyền đầu tư và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành vẫn còn những khoảng trống trong cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh từ các quyết định này, đặc biệt là sự thiếu thống nhất giữa pháp luật đầu tư, pháp luật hành chính và các cam kết quốc tế về bảo hộ đầu tư. Vì vậy, việc hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp cần: hoàn thiện cơ chế khiếu nại hành chính theo hướng bảo đảm tính độc lập, khách quan và hiệu quả. Theo quy định hiện hành, nhà đầu tư có quyền khiếu nại quyết định xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, cơ quan giải quyết khiếu nại lần đầu thường chính là cơ quan hoặc người đã ban hành quyết định bị khiếu nại, làm giảm tính khách quan trong quá trình xem xét lại quyết định. Do đó, cần nghiên cứu tăng cường vai trò của cơ quan cấp trên trực tiếp hoặc thiết lập cơ chế thẩm tra độc lập đối với các quyết định xử lý có ảnh hưởng lớn đến hoạt động đầu tư bất động sản, nhất là quyết định thu hồi dự án hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư. Đồng thời, cần quy định cụ thể thời hạn giải quyết, trách nhiệm giải trình của cơ quan có thẩm quyền và chế tài đối với trường hợp chậm giải quyết hoặc giải quyết không đúng pháp luật.

Bên cạnh đó, cần nâng cao hiệu quả giải quyết vụ án hành chính tại Tòa án đối với các quyết định xử lý vi phạm. Trong nhiều trường hợp, nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu hủy quyết định xử lý của cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, thời gian giải quyết vụ án còn kéo dài, việc thu thập chứng cứ phức tạp và năng lực chuyên môn của một số cơ quan tiến hành tố tụng đối với các vụ việc có yếu tố đầu tư nước ngoài còn hạn chế. Vì vậy, cần nghiên cứu sửa đổi pháp luật tố tụng hành chính theo hướng rút ngắn thời gian giải quyết các vụ án liên quan đến dự án đầu tư có giá trị lớn; tăng cường đội ngũ thẩm phán có chuyên môn về đầu tư, kinh doanh bất động sản và các điều ước quốc tế về bảo hộ đầu tư; đồng thời quy định rõ trách nhiệm của cơ quan hành chính trong việc cung cấp hồ sơ, chứng cứ cho Tòa án. Cần lưu ý là, việc hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp đầu tư giữa nhà đầu tư nước ngoài và Nhà nước phù hợp với các cam kết quốc tế[92]. Việt Nam hiện là thành viên của nhiều hiệp định bảo hộ đầu tư song phương (BITs), Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam – Liên minh châu Âu (EVFTA) và nhiều điều ước quốc tế khác có quy định về cơ chế giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước (ISDS). Do đó, khi hoàn thiện pháp luật trong nước cần bảo đảm sự tương thích với các cam kết quốc tế, đặc biệt đối với các quyết định hành chính như thu hồi dự án, thu hồi đất hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư. Pháp luật cần quy định rõ căn cứ áp dụng, trình tự, thủ tục, nguyên tắc bồi thường và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước nhằm hạn chế nguy cơ phát sinh tranh chấp quốc tế do áp dụng pháp luật thiếu minh bạch hoặc không nhất quán.

4.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

4.3.1. Nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài

Hiệu quả thực hiện pháp luật trước hết phụ thuộc vào mức độ nhận thức và khả năng tiếp cận pháp luật của các chủ thể có liên quan. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, việc tìm hiểu và áp dụng pháp luật Việt Nam gặp không ít khó khăn do hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản được quy định trong nhiều đạo luật khác nhau như Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và nhiều văn bản hướng dẫn thi hành. Bên cạnh đó, các quy định pháp luật thường xuyên được sửa đổi, bổ sung để đáp ứng yêu cầu phát

[92] Cơ chế giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại ngoài Tòa án: xu thế tất yếu trong bối cảnh hiện nay, http://htpldn.moj.gov.vn/Pages/chi-tiet-tin.aspx?ItemID=1905&l=Nghiencuutraodoi, truy cập ngày 01/01/2023.

triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế, làm gia tăng chi phí tiếp cận pháp luật đối với nhà đầu tư nước ngoài. Vì vậy, Nhà nước cần đổi mới toàn diện công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật theo hướng chuyên nghiệp, đa dạng và phù hợp với đặc thù của nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể, cần xây dựng cẩm nang hướng dẫn đầu tư bằng nhiều ngôn ngữ, công khai đầy đủ quy trình, thủ tục và điều kiện kinh doanh trên các cổng thông tin điện tử, đồng thời tổ chức các hội nghị đối thoại định kỳ giữa cơ quan quản lý và cộng đồng doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để kịp thời giải đáp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật. Bên cạnh đó, cần phát triển hệ thống tư vấn pháp lý và hỗ trợ đầu tư theo cơ chế "một cửa", kết hợp với việc ứng dụng nền tảng số nhằm giúp nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận thông tin pháp luật một cách chính xác, minh bạch và kịp thời. Việc nâng cao chất lượng công tác tuyên truyền và hướng dẫn pháp luật sẽ góp phần giảm thiểu vi phạm phát sinh do thiếu hiểu biết pháp luật, đồng thời nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của nhà đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh đó, cần tăng cường công tác trong tuyên truyền, phổ biến thông tin về pháp luật đầu tư nước ngoài bằng nhiều hình thức mới, nhiều cách tiếp cận khác nhau như việc tổ chức các chương trình xúc tiến đầu tư, đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư bằng các hội nghị, hội thảo để tuyên truyền và nâng cao nhận thức của các nhà đầu tư nước ngoài về điều kiện đầu tư, mở cửa thị trường và tự do hoá đầu tư. Định kỳ tổ chức các buổi đối thoại giữa chính quyền địa phương và các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài để qua đó tháo gỡ giải quyết kịp thời các vướng mắc cho nhà đầu tư; các khó khăn trong sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, các nhà đầu tư trong quá trình thực hiên dự án trên địa bàn.

4.3.2. Nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức thực thi pháp luật

Chất lượng thực thi pháp luật phụ thuộc rất lớn vào trình độ chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ và đạo đức công vụ của đội ngũ cán bộ trực tiếp quản lý hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản. Trong bối cảnh các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài ngày càng đa dạng, quy mô lớn và có tính chất xuyên biên giới, yêu cầu đặt ra đối với đội ngũ cán bộ không chỉ là nắm vững pháp luật trong nước mà còn phải hiểu biết các cam kết quốc tế về đầu tư, thương mại, bảo hộ đầu tư và giải quyết tranh chấp quốc tế. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn tình trạng áp dụng pháp luật chưa thống nhất giữa các địa phương, năng lực chuyên môn của một bộ phận cán bộ còn hạn chế, dẫn đến việc hướng dẫn và giải quyết thủ tục hành chính chưa thực sự hiệu quả. Vì vậy, cần xây dựng chương trình đào tạo chuyên sâu về pháp luật đầu tư nước ngoài, kinh doanh bất động sản và kỹ năng xử lý các tình huống pháp lý phức tạp; tăng cường bồi dưỡng ngoại ngữ, công nghệ

thông tin và kỹ năng giải quyết tranh chấp cho đội ngũ cán bộ. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế đánh giá kết quả thực thi công vụ gắn với trách nhiệm cá nhân, tăng cường kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm các hành vi nhũng nhiễu, gây phiền hà hoặc lợi dụng chức vụ để trục lợi. Việc xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp, liêm chính và có năng lực sẽ góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời tạo dựng niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài đối với môi trường đầu tư tại Việt Nam.

Bên cạnh nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, cần nâng cao trách nhiệm giải trình và trách nhiệm công vụ của đội ngũ cán bộ thực hiện thủ tục hành chính. Pháp luật cần quy định rõ trách nhiệm cá nhân đối với từng khâu xử lý hồ sơ; công khai thời hạn giải quyết, tiến độ xử lý và lý do chậm trễ trên hệ thống điện tử để nhà đầu tư có thể giám sát. Đối với những trường hợp gây chậm trễ, nhũng nhiễu hoặc ban hành quyết định trái pháp luật làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, cần áp dụng các biện pháp xử lý nghiêm, đồng thời tăng cường trách nhiệm bồi thường của cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật. Đây là giải pháp quan trọng nhằm xây dựng nền hành chính chuyên nghiệp, liêm chính và phục vụ.

4.3.3. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và chuyển đổi số trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Trong điều kiện hệ thống pháp luật Việt Nam hiện nay, quá trình triển khai một dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài phải trải qua nhiều thủ tục liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giao đất hoặc cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thẩm định quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng, nghiệm thu công trình, đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và nhiều thủ tục hành chính khác. Mặc dù các thủ tục này đều nhằm bảo đảm hiệu quả quản lý nhà nước, song việc thực hiện trên thực tế vẫn còn tồn tại tình trạng hồ sơ chồng chéo, quy trình xử lý kéo dài, yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần và thiếu sự phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan có thẩm quyền. Những hạn chế này không chỉ làm gia tăng chi phí tuân thủ mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ dự án, làm giảm sức hấp dẫn của môi trường đầu tư Việt Nam đối với nhà đầu tư nước ngoài. Một nội dung quan trọng khác là đẩy mạnh chuyển đổi số trong giải quyết thủ tục hành chính. Cần xây dựng hệ thống dịch vụ công trực tuyến toàn trình đối với toàn bộ các thủ tục liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài; cho phép nhà đầu tư nộp hồ sơ, theo dõi tiến độ giải quyết, nhận kết quả và thực hiện nghĩa vụ tài chính thông qua môi trường điện tử. Đồng thời, cần hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, quy hoạch, dự án đầu tư, doanh nghiệp và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa

các bộ, ngành và địa phương. Khi dữ liệu được liên thông, cơ quan nhà nước có thể chủ động khai thác thông tin thay vì yêu cầu nhà đầu tư nhiều lần cung cấp cùng một loại giấy tờ, qua đó giảm đáng kể chi phí tuân thủ và nâng cao tính minh bạch trong quá trình giải quyết thủ tục. Cùng với đó, cần chuẩn hóa trình tự, thủ tục hành chính trên phạm vi toàn quốc, hạn chế tình trạng mỗi địa phương áp dụng một cách hiểu hoặc yêu cầu thành phần hồ sơ khác nhau đối với cùng một loại thủ tục. Bộ, ngành có thẩm quyền cần ban hành quy trình nghiệp vụ thống nhất, mẫu biểu thống nhất và hướng dẫn chi tiết việc áp dụng pháp luật để bảo đảm sự nhất quán giữa các địa phương. Đồng thời, cần tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc giải quyết thủ tục hành chính, xử lý nghiêm các trường hợp tự đặt thêm điều kiện, yêu cầu ngoài quy định của pháp luật hoặc kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ không có căn cứ.

Bên cạnh việc cải cách thủ tục hành chính trong nước, cần đơn giản hóa các thủ tục liên quan đến việc chứng minh tư cách pháp lý và năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài thông qua việc mở rộng cơ chế công nhận tài liệu điện tử, tăng cường hợp tác quốc tế trong xác minh thông tin và áp dụng nguyên tắc công nhận lẫn nhau đối với một số loại giấy tờ được cơ quan có thẩm quyền nước ngoài cấp. Giải pháp này vừa giảm chi phí hợp pháp hóa lãnh sự, dịch thuật, vừa rút ngắn thời gian chuẩn bị hồ sơ đầu tư, nhưng vẫn bảo đảm yêu cầu kiểm soát của Nhà nước đối với hoạt động đầu tư nước ngoài.

Trong bối cảnh phát triển Chính phủ số và nền kinh tế số, cần nghiên cứu áp dụng các công nghệ mới như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) và chuỗi khối (Blockchain) trong quản lý hồ sơ đầu tư và bất động sản. AI có thể hỗ trợ phân loại hồ sơ, phát hiện sai sót hoặc cảnh báo rủi ro; Big Data giúp phân tích, dự báo xu hướng thị trường và đánh giá mức độ tuân thủ của nhà đầu tư; Blockchain có thể được sử dụng để lưu trữ và xác thực thông tin về quyền sử dụng đất, giao dịch bất động sản và lịch sử thực hiện dự án, góp phần nâng cao tính minh bạch và giảm nguy cơ gian lận. Cần đẩy mạnh ứng dụng trí tuệ nhân tạo, dữ liệu lớn và các nền tảng phân tích thông minh để dự báo rủi ro, theo dõi tiến độ dự án và phát hiện sớm các dấu hiệu vi phạm. Đây là giải pháp quan trọng góp phần hiện đại hóa nền hành chính, nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công và xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, thuận lợi.

4.3.4. Tăng cường thanh tra, kiểm tra và giám sát việc thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Thanh tra, kiểm tra và giám sát là những phương thức quan trọng để bảo đảm pháp luật được thực hiện nghiêm minh, đồng thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng phát triển, quy mô các dự án có vốn đầu tư nước ngoài ngày càng lớn và phương thức đầu tư ngày càng đa dạng, yêu cầu đặt ra đối với hoạt động thanh tra, kiểm tra không chỉ dừng lại ở việc phát hiện vi phạm mà còn phải hướng tới phòng ngừa rủi ro, bảo đảm sự minh bạch của thị trường và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy hoạt động thanh tra, kiểm tra hiện nay vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế như sự chồng chéo về thẩm quyền giữa các cơ quan quản lý, nội dung kiểm tra còn trùng lặp, việc phối hợp giữa các cơ quan chưa chặt chẽ, trong khi một số dự án có dấu hiệu vi phạm lại chưa được giám sát thường xuyên. Vì vậy, cần tiếp tục đổi mới toàn diện cơ chế thanh tra, kiểm tra và giám sát theo các giải pháp sau:

Cần chuyển mạnh từ phương thức thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch sang phương thức thanh tra trên cơ sở quản lý rủi ro. Thay vì tiến hành kiểm tra dàn trải đối với nhiều dự án, cơ quan quản lý cần xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá mức độ rủi ro để lựa chọn đối tượng thanh tra. Các tiêu chí có thể bao gồm quy mô vốn đầu tư, diện tích đất sử dụng, tiến độ thực hiện dự án, tình trạng thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, việc huy động vốn[93], chuyển nhượng dự án, khiếu nại của khách hàng hoặc dấu hiệu vi phạm được phát hiện thông qua hệ thống dữ liệu quản lý. Việc áp dụng mô hình thanh tra dựa trên rủi ro sẽ giúp sử dụng hiệu quả nguồn lực của cơ quan quản lý, đồng thời giảm số lượng các cuộc thanh tra không cần thiết đối với những doanh nghiệp tuân thủ tốt pháp luật.

Tăng cường giám sát sau thanh tra và bảo đảm thực hiện các kết luận thanh tra. Thực tiễn cho thấy nhiều kết luận thanh tra đã chỉ ra các vi phạm nhưng việc theo dõi, đôn đốc thực hiện các kiến nghị xử lý còn chưa hiệu quả, dẫn đến tình trạng vi phạm kéo dài hoặc tái diễn. Do đó, cần xây dựng cơ chế theo dõi việc thực hiện kết luận thanh tra thông qua hệ thống quản lý điện tử; quy định rõ thời hạn khắc phục vi phạm và trách nhiệm của từng cơ quan trong việc kiểm tra kết quả thực hiện. Đối với các trường hợp cố tình không chấp hành kết luận thanh tra hoặc tái phạm nhiều lần, cần áp dụng các biện pháp xử lý nghiêm khắc như đình chỉ hoạt động, thu hồi dự án, thu hồi đất hoặc hạn chế tiếp cận các dự án đầu tư mới theo quy định của pháp luật. Điều này sẽ nâng cao tính răn đe và bảo đảm hiệu lực thực tế của hoạt động thanh tra.

Phát huy vai trò giám sát của xã hội và nâng cao tính minh bạch trong quản lý thị trường bất động sản. Bên cạnh hoạt động giám sát của cơ quan nhà nước, cần tạo điều kiện để các tổ chức xã hội, hiệp hội nghề nghiệp, cơ quan báo chí, người dân và khách

[93] Phan thị Thủy Hồng, Nguyễn Chí Khang (2022), "Một số vướng mắc về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án", Tạp chí Nghề luật, số 8.

hàng tham gia giám sát việc thực hiện dự án bất động sản. Pháp luật cần quy định việc công khai thông tin về tiến độ dự án, tình trạng pháp lý, kết quả thanh tra, xử lý vi phạm và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý. Khi thông tin được công khai, các chủ thể trong xã hội có thể tham gia giám sát, phản ánh kịp thời các dấu hiệu vi phạm, qua đó hỗ trợ cơ quan nhà nước nâng cao hiệu quả quản lý và phòng ngừa các hành vi gian lận trên thị trường bất động sản.

4.3.5. Nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài

Hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là lĩnh vực có tính chất liên ngành và chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều ngành luật như pháp luật về đầu tư, đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, xây dựng, quy hoạch, môi trường, thuế và tài chính. Tương ứng với đó, quá trình quản lý nhà nước cũng được thực hiện bởi nhiều cơ quan khác nhau như Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường (đối với lĩnh vực đất đai), Bộ Xây dựng, các cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan thuế, cơ quan thanh tra, Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chuyên môn thuộc địa phương. Việc nhiều cơ quan cùng tham gia quản lý là cần thiết nhằm bảo đảm kiểm soát toàn diện hoạt động đầu tư. Tuy nhiên, nếu thiếu cơ chế phối hợp hiệu quả sẽ dẫn đến tình trạng chồng chéo về thẩm quyền, đùn đẩy trách nhiệm, kéo dài thời gian giải quyết thủ tục hành chính và làm giảm hiệu quả thực hiện pháp luật. Vì vậy, nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước cần được xem là một giải pháp trọng tâm nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và minh bạch trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Thứ nhất, cần hoàn thiện cơ chế phối hợp liên ngành trên cơ sở phân định rõ chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của từng cơ quan quản lý nhà nước. Một trong những nguyên nhân dẫn đến sự chồng chéo hiện nay là phạm vi quản lý giữa các cơ quan còn có sự giao thoa, đặc biệt trong các lĩnh vực liên quan đến đất đai, đầu tư, quy hoạch và xây dựng. Do đó, cần rà soát các quy định pháp luật hiện hành để xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan trong từng giai đoạn của quá trình đầu tư, từ chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giao đất hoặc cho thuê đất, cấp giấy phép xây dựng, nghiệm thu công trình, quản lý việc đưa bất động sản vào kinh doanh cho đến thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm. Đồng thời, cần quy định rõ cơ quan chủ trì và cơ quan phối hợp đối với từng loại thủ tục nhằm khắc phục tình trạng đùn đẩy trách nhiệm hoặc giải quyết chậm trễ do không xác định được cơ quan chịu trách nhiệm chính.

Thứ hai, xây dựng cơ chế phối hợp theo nguyên tắc "một đầu mối chủ trì, nhiều cơ quan phối hợp". Đối với các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài, nên xác định cơ quan đăng ký đầu tư hoặc cơ quan được Chính phủ giao nhiệm vụ làm đầu mối theo dõi toàn bộ quá trình triển khai dự án. Cơ quan này có trách nhiệm tiếp nhận thông tin, điều phối việc lấy ý kiến của các cơ quan chuyên ngành, theo dõi tiến độ giải quyết hồ sơ và tổng hợp kết quả để trả cho nhà đầu tư. Việc áp dụng mô hình này sẽ giúp giảm đáng kể số lần nhà đầu tư phải làm việc với các cơ quan khác nhau, hạn chế tình trạng mỗi cơ quan yêu cầu bổ sung hồ sơ theo cách hiểu riêng và nâng cao trách nhiệm của cơ quan chủ trì trong việc bảo đảm tiến độ giải quyết công việc.

Thứ ba, đẩy mạnh xây dựng và kết nối cơ sở dữ liệu dùng chung giữa các cơ quan quản lý nhà nước. Một trong những nguyên nhân làm giảm hiệu quả phối hợp hiện nay là mỗi cơ quan đang quản lý một hệ thống dữ liệu riêng biệt, chưa được kết nối và chia sẻ đầy đủ. Điều này khiến nhà đầu tư phải nhiều lần cung cấp cùng một loại thông tin cho các cơ quan khác nhau, đồng thời làm giảm hiệu quả giám sát của Nhà nước. Vì vậy, cần xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, thuế, đăng ký doanh nghiệp và thị trường bất động sản; đồng thời bảo đảm việc chia sẻ dữ liệu theo thời gian thực giữa các bộ, ngành và địa phương. Khi dữ liệu được liên thông, cơ quan quản lý có thể chủ động khai thác thông tin, giảm yêu cầu về hồ sơ giấy, nâng cao tính chính xác trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính và phát hiện kịp thời các dấu hiệu vi phạm.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

Việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trong lĩnh vực này là yêu cầu khách quan, cấp thiết trong bối cảnh phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đẩy mạnh hội nhập kinh tế quốc tế và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Trong bối cảnh đó, các phương hướng cơ bản để hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, bao gồm: bảo đảm sự phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng về phát triển kinh tế tư nhân và thu hút đầu tư nước ngoài; bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật; hài hòa giữa yêu cầu bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư với yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền quốc gia và trật tự quản lý thị trường bất động sản; đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, chuyển đổi số, kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và thực hiện đầy đủ các cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Trên cơ sở các phương hướng đó, luận án đã đề xuất hệ thống giải pháp tương đối toàn diện nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài. Các giải pháp tập trung vào việc hoàn thiện quy định về tư cách pháp lý và điều kiện kinh doanh của nhà đầu tư nước ngoài; hoàn thiện quy định về phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư; hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đầu tư và kinh doanh bất động sản; hoàn thiện quy định về kiểm soát năng lực tài chính, cơ chế giám sát, thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp; đồng thời bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực pháp luật có liên quan. Những giải pháp này hướng đến mục tiêu xây dựng một khuôn khổ pháp lý minh bạch, ổn định, khả thi và có khả năng thích ứng với sự phát triển của thị trường bất động sản trong điều kiện hội nhập quốc tế. Bên cạnh việc hoàn thiện các quy định pháp luật, luận án cũng đề xuất nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật, bao gồm: tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn pháp luật; nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ thực thi; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và chuyển đổi số trong quản lý nhà nước; tăng cường thanh tra, kiểm tra và giám sát việc thực hiện pháp luật; nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước; nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật và trách nhiệm xã hội của nhà đầu tư nước ngoài; đồng thời mở rộng hợp tác quốc tế và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm của các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển. Các giải pháp này không chỉ góp phần bảo đảm pháp luật được thực hiện thống nhất và hiệu quả trên thực tế mà còn tạo dựng môi trường đầu tư minh bạch, ổn định, an toàn và có khả năng cạnh tranh trong khu vực.

Nhìn chung, việc triển khai đồng bộ các phương hướng và giải pháp nêu trên sẽ góp phần hoàn thiện cơ chế pháp lý điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo hướng hiện đại, minh bạch và phù hợp với thông lệ quốc tế; đồng thời nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả nguồn lực đất đai, bảo đảm quốc phòng, an ninh và lợi ích quốc gia. Đây cũng là cơ sở quan trọng để thu hút có chọn lọc dòng vốn đầu tư nước ngoài có chất lượng cao, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam trong giai đoạn mới.

KẾT LUẬN

Trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế và đẩy mạnh thu hút nguồn lực cho phát triển đất nước, nhà đầu tư nước ngoài ngày càng có vai trò quan trọng đối với nền kinh tế Việt Nam, trong đó có lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Với đặc thù là lĩnh vực gắn liền với đất đai, tài sản có giá trị lớn, thời gian đầu tư dài và có tác động sâu rộng đến phát triển kinh tế - xã hội, hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài vừa tạo ra những cơ hội về huy động vốn, phát triển hạ tầng, đô thị và các dự án bất động sản, vừa đặt ra yêu cầu đối với Nhà nước trong việc xây dựng một khuôn khổ pháp lý minh bạch, ổn định, thống nhất và phù hợp với yêu cầu quản lý nền kinh tế. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một trong những yêu cầu quan trọng trong quá trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay.

Trên cơ sở nghiên cứu các vấn đề lý luận, pháp lý và thực tiễn, luận án đã làm rõ nội hàm của khái niệm pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, đây là lĩnh vực pháp luật có tính liên ngành cao, chịu sự tác động đồng thời của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản, đất đai, nhà ở, doanh nghiệp, xây dựng, thuế và các lĩnh vực pháp luật có liên quan. Luận án đã nghiên cứu, phân tích các đặc điểm của pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, trong đó nổi bật là sự kết hợp giữa các quy định chung về kinh doanh bất động sản với các quy định có tính đặc thù đối với chủ thể nước ngoài; sự chi phối của chính sách mở cửa và thu hút đầu tư nước ngoài; sự gắn kết chặt chẽ giữa quyền kinh doanh bất động sản với chế độ sở hữu và sử dụng đất; đồng thời thể hiện rõ yêu cầu cân bằng giữa quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư với lợi ích quốc gia, quốc phòng, an ninh và yêu cầu quản lý, phát triển ổn định thị trường bất động sản.

Trên phương diện pháp luật thực định, luận án đã tập trung phân tích các quy định điều chỉnh quá trình nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản Việt Nam, từ điều kiện tiếp cận thị trường, hình thức đầu tư, tư cách và điều kiện của chủ thể, thực hiện dự án bất động sản, tiếp cận và sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, thực hiện các giao dịch bất động sản cho đến quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của các chủ thể có liên quan. Việc nghiên cứu được đặt trong mối quan hệ giữa pháp luật về đầu tư với pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, nhà ở và các lĩnh vực pháp luật khác nhằm đánh giá một cách toàn diện cơ chế pháp lý điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

Kết quả nghiên cứu thực trạng cho thấy pháp luật Việt Nam về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài đã từng bước được hoàn thiện theo hướng mở rộng quyền tiếp cận thị trường, tạo lập cơ sở pháp lý cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản và tăng cường tính minh bạch của thị trường. Việc ban hành và hoàn thiện pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản trong những năm gần đây đã tạo ra những thay đổi quan trọng trong cơ chế pháp lý đối với hoạt động này. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật vẫn còn tồn tại những vấn đề cần tiếp tục được nghiên cứu và hoàn thiện, đặc biệt là sự giao thoa giữa các đạo luật, một số quy định chưa thật sự thống nhất, điều kiện và thủ tục tiếp cận thị trường còn có những điểm cần làm rõ, cơ chế thực hiện quyền của nhà đầu tư trong một số trường hợp chưa thật sự thuận lợi, cũng như những khó khăn phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện pháp luật trên thực tế.

Những hạn chế nêu trên không chỉ bắt nguồn từ bản thân nội dung của một số quy định pháp luật mà còn liên quan đến tính phức tạp của hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản có yếu tố nước ngoài, sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước, việc giải thích và áp dụng pháp luật cũng như năng lực tổ chức thực thi ở các cấp. Do đó, hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này không thể chỉ được thực hiện thông qua việc sửa đổi, bổ sung riêng lẻ một đạo luật mà cần được đặt trong tổng thể quá trình hoàn thiện đồng bộ pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực có liên quan.

Trong bối cảnh đó, yêu cầu hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài cần được đặt trong định hướng đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật theo Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030, và Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới. Theo đó, hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam không chỉ nhằm tháo gỡ những vướng mắc pháp lý hiện tại mà còn hướng tới xây dựng một thể chế có khả năng thích ứng với sự vận động của thị trường bất động sản và dòng vốn đầu tư quốc tế. Pháp luật cần vừa bảo đảm tính ổn định để nhà đầu tư có thể dự báo và hoạch định chiến lược kinh doanh dài hạn, vừa có tính linh hoạt cần thiết để đáp ứng những thay đổi của nền kinh tế và các mô hình kinh doanh bất động sản mới. Cần hoàn thiện các quy định về điều kiện tiếp cận thị trường và hình thức kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài theo hướng rõ ràng,

minh bạch và phù hợp với chính sách mở cửa thị trường của Việt Nam. Cần tiếp tục rà soát, loại bỏ những thủ tục không cần thiết, tăng cường cơ chế phối hợp, liên thông giữa các cơ quan nhà nước và đẩy mạnh chuyển đổi số trong giải quyết thủ tục. Tăng cường cơ chế bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư nước ngoài, nhất là quyền tài sản, quyền kinh doanh, quyền thực hiện giao dịch và quyền được tiếp cận thông tin pháp lý, quy hoạch và dự án một cách minh bạch. Đồng thời, cần nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp và bảo đảm cơ chế bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư một cách công bằng, kịp thời. Ngoài ra, hoàn thiện pháp luật phải gắn với nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật. Pháp luật cần được áp dụng thống nhất, nhất quán và kịp thời; tăng cường trách nhiệm giải trình của cơ quan quản lý nhà nước, nâng cao năng lực của đội ngũ thực thi và phát huy cơ chế giám sát việc thi hành pháp luật.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. TÀI LIỆU THAM KHẢO BẰNG TIẾNG VIỆT

I. Sách, tạp chí và tài liệu tham khảo khác

1. Phạm Hoàng Anh (2014), Pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

2. Phạm Thục Anh (2007), Quản lý và phát triển các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài tại Hà Nội - Thực trạng và giải pháp, Luận văn Thạc sĩ Kinh tế, Trường Đại học Ngoại Thương.

3. Đoàn Văn Bình (2022), Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam, vai trò và khuyến nghị chính sách, Nxb. Chính trị quốc gia Sự Thật, Hà Nội.

4. Nguyễn Thanh Bình (2012), "Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản hiện nay ở Việt Nam", Tạp chí Nghề luật, số 6.

5. Bộ Xây dựng, Dự Thảo Tờ trình Đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi ngày 31/8/2022.

6. Bộ Xây dựng, Báo cáo số 123/BC-BXD ngày 19/12/2013 về giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định - Bộ Tư pháp về Dự án luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

7. Nguyễn Phương Chinh (2021), Chế định hợp đồng trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Kỷ yếu Hội thảo cấp trường: Cơ sở của việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Trường Đại học Luật Hà Nội.

8. Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình Luật Hợp đồng Phần chung, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.

9. Nguyễn Văn Cừ và Trần Thị Huệ (Đồng chủ biên – 2017), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

10. Nguyễn Thị Dung (2001), Áp dụng trách nhiệm hợp đồng trong kinh doanh, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.

11. Trần Việt Dũng - Khưu Hồng Linh (2022), "Những vấn đề pháp lý trong soạn thảo điều khoản sự kiện bất khả khangs và điều khoản hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong bối cảnh đại dịch Covid-19", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 9.

12. Đặng Thị Hồng Duyên (Chủ biên - 2022), Hướng dẫn đồ án môn học lập và đánh giá hiệu quả tài chính phương án đầu tư phát triển bất động sản, Nxb. Xây dựng, Hà Nội.

13. Đỗ Văn Đại (2010), Các biện pháp xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng trong pháp luật Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.

14. Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

15. Đỗ Văn Đại (2017), Luật Hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, tập 2, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

16. Đỗ Văn Đại (2020), Luật Hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận bản án, Nxb. Hồng Đức, Hà Nội.

17. Đỗ Văn Đại (Chủ biên - 2022), Giao dịch dân sự về bất động sản, tập 1, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

18. Đỗ Văn Đại (Chủ biên - 2022), Giao dịch dân sự về bất động sản, tập 2, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.

19. Vũ Cao Đàm (1999), Phương pháp nghiên cứu khoa học, Nxb. Khoa học và kỹ thuật, Hà Nội.

20. Nguyễn Ngọc Điện (2005), "Cần xây dựng lại khái niệm "Quyền tài sản" trong Luật Dân sự", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 3.

21. Đoan Nguyễn Minh Đoan (2010), *Giáo trình lý luận về nhà nước và pháp luật, Nxb Chính trị quốc gia*, Hà Nội

22. Bùi Đức Giang (2016), "Pháp luật về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 4.

23. Lê Thanh Hà (2021), "Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 4.

24. Đàm Thị Diễm Hạnh, Lê Thị Kim Oanh (2019), "Nhận diện hoàn cảnh thay đổi theo Bộ Luật Dân sự Đức và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam", Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 3.

25. Bùi Thị Thanh Hằng (2017), "Trách nhiệm dân sự, chế tài hay biện pháp khắc phục đối với hành vi vi phạm hợp đồng?", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 3.

26. Đỗ Thị Thu Hằng, Trần Văn Duy (2021), "Một số vấn đề pháp lý về điều kiện kinh doanh bất động sản đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam theo Luật Đầu tư năm 2020", Tạp chí Nghề luật, số 4.

27. Hiệp hội bất động sản Việt Nam (2020), Đề tài: Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách.

28. Đỗ Thị Hoa (2021), Nghĩa vụ tiền hợp đồng và hậu quả pháp lý do vi phạm nghĩa vụ tiền hợp đồng, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

29. Nguyễn Văn Hợi (2024), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp,

30. Học viện Chính trị - Hành chính Quốc gia Hồ Chí Minh, Kinh tế học Chính trị Mác - Lênin, tập 1, Nxb. Lao động - Xã hội, Hà Nội.

31. Học viện Tư pháp (2015), Giáo trình Luật Dân sự, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

32. Phan thị Thủy Hồng, Nguyễn Chí Khang (2022), "Một số vướng mắc về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án", Tạp chí Nghề luật, số 8.

33. Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Thị Nga (Đồng chủ biên – 2009), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

34. Trần Quang Huy (2011), "Các vấn đề pháp lý về đất đai và bất động sản ở Cộng hòa Liên bang Đức", Tạp chí Luật học.

35. Lê Minh Hùng (2010), Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Thành phố Hồ Chí Minh.

36. Phạm Diệu Hương (2022), Căn cứ loại trừ trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng theo pháp luật dân sự Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

37. Bùi Thị Huyền (2016), "Quy định về hòa giải vụ án dân sự trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và những nội dung cần làm rõ", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 12.

38. Bùi Thị Huyền (Chủ biên -2016), Bình luận khoa học Bộ luật Tố tụng dân sự, Nxb. Lao động, Hà Nội.

39. Nguyễn Thị Hương (2019), Khởi kiện vụ án dân sự - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

40. Lư Ngọc Lan (2016), Căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

41. Nguyễn Thị Tuyết Lan (2014), Lý luận và thực tiễn về sự thống nhất ý chí để giao kết hợp đồng thương mại, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

42. Nguyễn Mạnh Linh (2018), Loại trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng theo pháp luật Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

43. Kiều Thị Thùy Linh (2017), Hợp đồng dịch vụ theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

44. Nguyễn Hoàng Long (2014), Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

45. Đoàn Đức Lương & Trần Thị Huệ (Đồng chủ biên - 2021), Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

46. Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Ngọc Khánh, Đỗ Việt Thanh (2024), Sách chuyên khảo: Quản trị công ty cổ phần theo pháp luật Việt Nam hiện nay, NXB. Công an nhân dân.

47. Nguyễn Thanh Lý, Nguyễn Thành Huân, Đỗ Việt Thanh (2024), Sách chuyên khảo: Hộ kinh doanh: từ lý luận đến thực tiễn pháp luật ở Việt Nam hiện nay, NXB. Công an nhân dân.

48. Đặng Hoàng Mai (2016), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Xây dựng, Hà Nội.

49. Võ Sỹ Mạnh (2015), Vi phạm cơ bản hợp đồng theo Công ước Viên năm 1980 về hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế và định hướng hoàn thiện các quy định có liên quan của pahps luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

50. Vũ Văn Mẫu (1958), Dân luật Khái luận, Bộ Quốc gia Giáo dục xuất bản, Sài Gòn.

51. Nguyễn Thị Nga (chủ biên, 2024), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,* Sách chuyên khảo, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật

52. Đầu Như Nguyệt (2021), Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

53. Đào Thị Nhung (2022), "Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức "phân lô bán nền" ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 50.

54. Trần Huỳnh Thanh Nghị (2014), *Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014,* Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 04, tháng 02/2016

55. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

56. Nguyễn Minh Oanh (Chủ biên - 2019), Bình luận Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Nxb. Lao động, Hà Nội.

57. Hoàng Phê (chủ biên - 2003), Từ điện tiếng Việt , Viện Ngôn ngữ học, Trung tâm Từ điển học, Nxb. Đà Nẵng, Đà Nẵng.

58. Phủ Tổng ủy Dân vận (1973), Bộ Dân luật năm 1972, Nhà in Vị Hoàng, Sài Gòn.

59. Đinh Thị Mai Phương (Chủ biên, 2013): *Các giải pháp để hoàn thiện thể chế thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam, Sách chuyên khảo*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

60. Nguyễn Thị Minh Phượng (2017), Hợp đồng mua bán nhà ở theo pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.

61. Trương Nhật Quang (2020), Pháp luật hợp đồng, Nxb. Dân Trí, Hà Nội.

62. Nguyễn Đức Thông (2011), Hoàn thiện các quy định của pháp luật Việt Nam về đề nghị giao kết hợp đồng nhằm thúc đẩy sự phát triển của các quan hệ thương mại trong điều kiện toàn cầu hóa, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa luật, Đại học Quốc giao Hà Nội.

63. Hướng Thị Thu Hà (2019), Pháp luật về chế tài do vi phạm hợp đồng thương mại - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

64. Tổng cục Thống kê (2004), Số liệu thống kê Việt Nam thế kỷ XX, Nxb. Thống kê, Hà Nội, Quyển 1.

65. Nguyễn Thị Huyền Trang, Phùng Thị Phương Thảo (2021), "Pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 10.

66. Đỗ Xuân Trọng (2020), "Giao dịch đặt cọc và những vấn đề pháp lý đặt ra trong kinh doanh bất động sản", Tạp chí Khoa học, Viện Đại học Mở Hà Nội, số 73.

67. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), Người tham gia tố tụng dân sự trong mối liên hệ giữa pháp luật tố dụng dân sự và pháp luật dân sự, trong: Sự tương thích và mâu thuẫn giữa pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật dân sự, Đề tài khoa học cấp cơ sở.

68. Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), Luật học Việt Nam - Những vấn đề đương đại, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

69. Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), Giáo trình Luật Hành chính Việt Nam, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

70. Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), Giáo trình Luật Tố tụng dân sự Việt Nam, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

71. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, tập I, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

72. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, tập II, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

73. Hoàng Anh Tuấn (2021), "Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản", Tạp chí Tòa án, số 07.

74. Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên - 2011), Đăng ký bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.

75. Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên - 2016), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

76. Nguyễn Quang Tuyến (2012), *Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Tư pháp.

77. Trang Thị Tuyết (2006), *Một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp",* NXB. Chính trị Quốc gia, Tháng 6/2006.

78. Đinh Trung Tụng (Chủ biên - 2021), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015, Quyển 2, Bình luận phần thức ba, phần thứ tư và phần thứ năm, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

79. Nguyễn Quang Tuyến (Chủ biên - 2012), Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

80. Nguyễn Quang Tuyến (Chủ biên - 2020), Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản (hiện hành) sửa đổi, bổ sung năm 2020, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

81. Phạm Văn Tuyết (2021), "Vấn đề bồi thường thiệt hại liên quan đến tình thế cấp thiết", Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 02.

82. Đào Trí Úc (1995), Điều chỉnh pháp luật - Những vấn đề lý luận cơ bản về Nhà nước và pháp luật, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.

83. Châu Thị Khánh Vân (2018), "Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 7.

84. Viện Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp (2006), Từ điển Luật học, Nxb. Từ điển Bách khoa và Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

85. Nguyễn Thị Xuân (2014), Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

86. Nguyễn Như Ý (Chủ biên - 2011), Đại từ điển tiếng Việt (tái bản lần thứ 12), Nxb. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Website

87. Phan Anh (2019), TP HCM hủy bỏ dự án chuyển nhượng liên quan đến ông Lê Tấn Hùng, https://nld.com.vn/chinh-tri/tp-hcm-huy-bo-du-an-chuyen-nhuong-lien-quan-den-ong-le-tan-hung-20190719095610303.htm, truy cập ngày 01/11/2022.

88. Báo Chính phủ, Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, https://baochinhphu.vn/dieu-kien-cap-chung-chi-hanh-nghe-moi-gioi-bat-dong-san-102234576.htm, truy cập ngày 15/3/2023.

89. Báo Bà Rịa – Vũng tàu, Sunbay Resort bị 'sờ gáy' vì khai khống vốn. Nguồn: https://tienphong.vn/sunbay-resort-bi-so-gay-vi-khai-khong-von-dieu-le-post1555724.tpo

90. Báo Điện tử Chính phủ nước Cộng hoà xã Hội chủ nghĩa Việt Nam (2023), Năm 2023, giải ngân vốn FDI ở mức kỷ lục hơn 23 tỷ USD, xem tại https://baochinhphu.vn/nam-2023-giai-ngan-von-fdi-o-muc-ky-luc-hon-23-ty-usd-102231227084554076.htm#:~:text=(Chinhphu.vn)%20%2D%20Theo,1%25%20so%20v%E1%BB%9Bi%20c%C3%B9ng%20k%E1%BB%B3.

91. Báo tuổi trẻ, Bàn cách lập sàn giao dịch quốc gia về bất động sản và quyền sử dụng đất, xem tại https://tuoitre.vn/ban-cach-lap-san-giao-dich-quoc-gia-ve-bat-dong-san-va-quyen-su-dung-dat-2023082120551215.htm

92. Viện chiến lược và Chính sách tài chính, Triển vọng thu hút FDI trong 2023, nhà đầu tư bất động sản "chờ thời". Nguồn: https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM262980

93. Cổng thông tin Viện phát triển bảo hiểm Việt Nam, Tăng hấp dẫn trong thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp, xem tại https://mof.gov.vn/webcenter/portal/ttncdtbh/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM208921

94. Thùy Chi (2020), Phát hiện nhiều sai phạm tại dự án Dream Town, quận Nam Từ Liêm, https://thanglong.chinhphu.vn/phat-hien-nhieu-sai-pham-tai-du-an-dream-town-quan-nam-tu-liem-10329208.htm, truy cập ngày 01/11/2022.

95. Cơ chế giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại ngoài Tòa án: xu thế tất yếu trong bối cảnh hiện nay, http://htpldn.moj.gov.vn/Pages/chi-tiet-tin.aspx?ItemID=1905&l=Nghiencuutraodoi, truy cập ngày 01/01/2023.

96. Nguyễn Văn Du (2022), "Kết quả triển khai thi hành Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án - Những khó khan, vướng mắc và giải pháp khắc phục", Tạp chí Tòa án điện tử, https://tapchitoaan.vn/ket-qua-trien-khai-thi-hanh-luat-hoa-giai-doi-thoai-tai-toa-an-%C2%A0%E2%80%93-nhung-kho-khan-vuong-mac-va-giai-phap-khac-phuc7123.html, truy cập ngày 03/02/2023.

97. Giám đốc doanh nghiệp bất động sản tự tử tại tòa sức khỏe hiện giờ ra sao?, Báo Người lao động (nld.com.vn).

98. Nguyễn Giang (2022), Những chuyện "động trời" tại Công ty Tây Hồ (Bài 3): Chuyển nhượng trái phép dự án, https://diendandoanhnghiep.vn/nhung-chuyen-dong-troi-tai-cong-ty-tay-ho-bai-3-chuyen-nhuong-trai-phep-du-an-220102.html, truy cập ngày 01/11/2022.

99. Ngô Thu Giang, Đặng Anh Tuấn (2019), Thực trạng và giải pháp khơi dòng vốn tín dụng cho thị trường bất động sản, https://www.tapchitaichinh.vn

100. Đinh Thị Hà (2016), *Một số giải pháp nâng cao chất lượng đào tạo, bồi dưỡng cán bộ*. *http://dangcongsan.vn/xay-dung-dang/mot-so-giai-phap-nang-cao-chatluong-dao-tao-boi-duong-can-bo-392204.html*

101. Trần Hà (2020), *Hà Nội thực hiện tốt an sinh xã hội*. *http://kinhtedothi.vn/ha-noi-thuc-hien-tot-an-sinh-xa-hoi-398136.html*

102. Phạm Thị Hằng (2021), "Lợi ích của hòa giải, đối thoại tại Tòa án trong tương quan so sánh với tố tụng", Tạp chí Tòa án điện tử, https://tapchitoaan.vn/loi-ich-cua-hoa-giai-doi-thoai-tai-toa-an-trong-tuong-quan-so-sanh-voi-to-tung, truy cập ngày 15/02/2023.

103. Nguyễn Hương, Điểm mới Nghị định số 02/2022/NĐ-CP/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản, https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/diem-moi-ve-kinh-doanh-bat-dong-san-567-35030-article.html, truy cập ngày 15/3/2023.

104. Anh Minh (2023), GDP bình quân đầu người năm 2050 có thể tới 32.000 USD, http://vnexpress.net/gdp-binh-quan-dau-nguoi-nam-2050-co-the-toi-32-000-usd-4556404.html, truy cập ngày 12/3/2023.

105. Một số giải pháp tháo gỡ khó khan để thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, https://dangcongsan.vn/kinh-te/mot-so-giai-phap-thao-go-kho-khan-de-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-an-toan-lanh-manh-ben-vung-633355.html, truy cập ngày 15/3/2023.

106. Bảo Nam, "Nhiều cơ quan vào cuộc giải quyết vụ tranh chấp bất động sản lớn nhất miền Trung", Báo điện tử Công an Thành phố Đà Nẵng, https://congan.danang.gov.vn/-/nhieu-co-quan-vao-cuoc-giai-quyet-vu-tranh-chap-bat-dong-san-lon-nhat-mien-trung, truy cập ngày 01/3/2023.

107. Huyền Ngân (2023), "Bất động sản đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc dân". Tạp chí Kinh tế Việt Nam, https://vneconomy. Vn/bat-dong-san-dong-vai-tro-quan-trong-trong-nen-kinh-te-quoc-dan.htm

108. Thu Phương (2014), *Số phận pháp lý các dự án bất động sản vốn ngoại giờ ra sao?, http://kinhdoanhnet.vn/bat-dong-san/du-an/so-phan-ca-du-an-bds-von-ngoai-gio-ra-sao_t1144c18n10136*

109. Quang Phú (2019), *Tổng sản phẩm trên địa bàn Thành phố năm 2019 tăng cao nhất trong 4 năm gần đây. https://hanoi.gov.vn/tintuc_sukien/-/hn/ZVOm7e3VDMRM/7320/2833007/6/tong-san-pham-tren-ia-ban-thanh-pho-nam-2019-tang-cao-nhat-trong-4-nam-gan-ay.html;jsessionid=-0AXTIqnq3-A+1JrI-broeYC.app2#:~:text=Nh%E1%BB%9D%20%C4%91%C3%B3%2C%20k%E1%BA%BFt%20qu%E1%BA%A3%20ph%C3%A1t,2018%20t%C4%83ng%207%2C17%25*)
.

110. Nguyễn Lương Ngọc (2016), *Nâng cao ý thức pháp luật trong xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam http://lyluanchinhtri.vn/home/index.php/dien-dan/item/1263-nang-cao-y-thuc-phap-luat-trong-xay-dung-nha-nuoc-phap-quyen-xa-hoi-chu-nghia-o-viet-nam.html*

111. Trần Sơn (2022). "Thị trường bất động sản đang thừa căn hộ cao cấp nhưng lại thiếu nhà ở bình dân", Báo Pháp luật Việt Nam, https://baophapluat.vn/bds/thi-truong-bat-dong-san-dang-thua-can-ho-cao-cap-nhung-lai-thieu-nha-o-binh-dan-post455376.html

112. Đỗ Việt Thanh (Học viện Khoa học xã hội), Một số vấn đề về kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật Việt Nam hiện nay, https://luatminhkhue.vn/phan-loai-bat-dong-san-va-kinh-doanh-bat-dong-san.aspx

113. Doãn Thành (2022), Giá nhà, đất tăng cao: Cơ hội cho người thu nhập thấp hẹp lại, https://kinhtedothi.vn/gia-nha-dat-tang-cao-co-hoi-cho-nguoi-thu-nhap-thap-hep-lai.html

114. Tổng thuật: Tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, https://baochinhphu.vn/tong-thuat-thao-go-va-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-an-toan-lanh-manh-ben-vung-102230217081435599.htm, truy cập ngày 10/6/2023.

115. Nguyễn Thùy Trang, Hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng góp vốn và thuê quyền sử dụng đất, http://lapphap.vn/Pages/tin-tuc/tinchitiet.aspx?tintucid=211249

116. Thủy Tiên (2020), *Hà Nội phát triển kinh tế - xã hội: Toàn diện và bền vững. http://kinhtedothi.vn/ha-noi-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-toan-dien-va-ben-vung-398249.html*

117. https://baochinhphu.vn/dong-dat-lam-dich-chuyen-nuoc-nhat-va-truc-trai-dat-10266040.htm

118. http://vietthink.vn/tin-tu-vietthink.nd/binh-luan-nhung-diem-moi-nghi-dinh-022022nd-cp.html, truy cập ngày 15/3/2023.

119. https://luatvietnam.vn/doanh-nghiep/hieu-the-nao-ve-von-chu-so-huu-khac-gi-voi-von-dieu-le-561-33121-article.html, truy cập ngày 15/3/2023.

120. https://luat.lvtm.vn/quy-dinh-ve0von-dieu-le-von-phap-dinh-von-kinh-doanh.html.html, truy cập ngày 15/3/2023.

121. https://www.quantri123.com/phan-biet-von-tu-co-von-chu-so-huu-von-dieu-le-von-phap-dinh-cua-doanh-nghiep-trong-dieu-kien-nao-doanh-nghiep-nên-huy-dong-nhieu-von-chu-so-huu/, truy cập ngày 15/3/2023

122. https://www.viac.vn/thu-tuc-trong-tai/006-%7C-de-nghi-va-chap-nhan-de-nghi-giao-ket-hop-dong-a140.html, truy cập ngày 25/3/2023.

123. https://dichvuvietluanvan.com/khoa-luan-van-de-ly-luan-ve-giao-ket-thuc-hien-hop-dong/; truy cập ngày 23/5/2023.

124. https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thong-tin-khac.aspx-?ItemID=1345, truy cập ngày 23/5/2023.

125. https://tntplaw.vn/cac-van-de-can-luu-y-khi-giao-ket-hop-dong-mua-ban-bat-dong-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai/, truy cập 23/5/2023.

126. https://vtv.vn/kinh-te/hop-dong-ky-quy-bat-dong-san-nguoi-mua-cam-dao-dang-luoi-20201016010219391.htm

127. https://tienphong.vn/lat-tay-chieu-tro-dem-the-chap-du-an-chung-cu-chu-dau-tu-van-ram-ro-mo-ban-post1474395.tpo

128. https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-02-2022-ND-CP-huong-dan-Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-2014-484653, truy cập ngày 07/3/2023.

129. https://nhadatnhanh.vn/tin-tuc/than-trong-truoc-khi-ky-bien-ban-thanh-ly-hop-dong-mua-ban-căn-ho-2760.html, truy cập ngày 04/3/2023.

130. https://vovgiaothong.vn/ung-dung-cong-nghe-trong-bat-dong-san-xu-huong-tat-yeu-trong-tuong-lai-phan-1-d19931.html

131. https://thanhnien.vn/vu-tranh-chap-bat-dong-san-lon-nhat-quang-nam-da-nang-de-nghi-cong-an-co-quan-thi-hanh-an-vao-cuoc-185230218064800334.htm

132. https://vinhomes.vn/vi/quy-hoạch-1500-la-gi, truy cập ngày 20/3/2023.

133. https://phapluatdansu.edu.vn/2008/01/01/15/37/3521, truy cập ngày 20/02/2023.

B. TÀI LIỆU THAM KHẢO TIẾNG NƯỚC NGOÀI

134. Peter Beamish (2013), *"Law on real estate business of foreign investors in Japan",* Business Report

135. Quỹ phát triển Châu Á (2017) *"Analysing the impact of real estate business of foreign investors: ASIA's Country Case Studies and Analytical Tool"*

136. Newhouse, M. E. (2014). Law of Real estate market: *"A fiduciary theory. Cornell Journal of Law and Public Policy, 23, 553–594"*.

137. Cambidge Dictionary, https://dictionary.cambridge.org/vi/dictionary/english/business

138. Nguyen Ngoc Dien (2017), Le faible et le droit. Perspectives francophones, Presses de L'Uiversité Toulouse 1 capitole, p.14.

139. Hung-Gay Fung, Jau-Lian Jeng, Qingfeng Liu (2010), "China's Real Estate Market Development", The Chinese Economy.

140. Hondius Ewoud (2011), Unexpected Circumstances in European Contract Law, Cambridge University Press.

141. Laney Zhang (2015), "China: Real Property Law", the Law Library of congress, htttps://tile.loc.gov/storeage-services/service/ll/llglrd/2014504252/2014504252.pdf

142. Michael Lustig (2011), Real estate appraisal in California, Textbook and student workbook - real estate license services, Inc, p.15.

143. Off - plan property is the term used for real estate before its construction is completed. Purchasing off - plan real estate is purchasing property before it is commissioned, most often in the early construction stages or even in the project phase, https://www.axcapital.ae/blog/detail/what-is-an-off-plan-property-in-dubai, access to 26/02/2023.

144. Purchasing U.S. Real Estate, https://andersen.com/white-papers/entry/purchasing-u.s.-real-estate

145. The term "off- plan property "refers to property which is available for purchase before it has been constructed, http://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Off-plan_property, access to 20/02/2023.

146. Ulf Jensen (2002), "So sánh các yếu tố luật pháp của thị trường bất động sản", Tạp chí Luật Đức, tr.49.

147. WongPartnership LLP (2019), real Estate, SINGAPORE Law and Practie.

148. https://eforms.comimaes/2019/08/Real-Estate-Consulting-Agreement-Sample-2.pdf. Access to 04/3/2023.

149. https://eforms.com/employment/independent-contractor/consulting/real-estate/#sample-1, access to 04/3/2023.

150. https://www.lawdepot.com/contracts/real-estate-purchase-agreement/?loc=US, access to 04/3/2023.

151. https://freeforms.com/purchase-agreements/, access to 04/3/2023.

152. http://www.floridarealtors.org/law-ethics/libraray/florida-real-estate-contract-laws, access to 04/3/2023.

153. https://www.floridarealtors.org/law-ethics/library/florida-real-estate-contract-laws, access to 04/3/2023.

154. http://freeforsms.com/purchase-agreements/, access to 04/3/2023.

155. https://www.lawdepot.com/contracts/real-estate-purchase-agreement/?loc=US, access to 04/3/2023.

156. https://legaltemplates.net/form/real-estate-purchase-agreement/,access to 04/3/2023.