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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2026

Công trình được hoàn thành tại:

HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

Người hướng dẫn khoa học:

1. TS. NGUYỄN THANH LÝ

2. PGS.TS. NGUYỄN TRỌNG ĐIỆP

Phản biện 1: PGS.TS. Phan Thị Thanh Thủy

Phản biện 2: PGS.TS. Nguyễn Thị Kim Ngân

Phản biện 3: TS. Phan Thị Thanh Huyền

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá Luận án cấp Học viện tại: Học viện Khoa học Xã hội

Vào hồi: 14 giờ 00 phút, ngày 09 tháng 10 năm 2026

Có thể tham khảo luận án tại:

- Thư viện Quốc gia Hà Nội
- Thư viện Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

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 và an ninh quốc gia..

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, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Đầu tư năm 2020… 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, quy định pháp luật và quá trình thực thi, vẫn bộc lộ nhiều điểm hạn chế, cần nghiên cứu kỹ hơn làm luận cứ lý luận và thực tiễn để đề xuất giải pháp hoàn thiện, tăng tính minh bạch, ổn định và hấp dẫn của môi trường đầu tư. Do đó 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, đề tài có ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn sâu sắc.

2. Mục đích của luận án

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.

3. Đối tượng và phạm vi 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.

Phạm vi nghiên cứu về thời gian: Luận án tập trung nghiên cứu các quy định pháp luật và thực tiễn thi hành từ năm 2015 đến nay. 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.

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU TRONG NƯỚC VÀ NGOÀI NƯỚC LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN NGHIÊN CỨU

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

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

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

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

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

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

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.

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. Các nghiên cứu này đã góp phần làm rõ sự khác biệt về địa vị pháp lý, quyền và nghĩa vụ pháp lý giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.

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.

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 và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

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. 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 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.

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.

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.

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.

Những khoảng trống pháp lý này đặt ra nhu cầu tiếp tục nghiên cứu của luận án.

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.

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

(3) Lý thuyết về thất bại thị trường.

(4) Lý thuyết về 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.

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 bất động sản

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). 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.

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. *Thứ hai*, bất động sản là loại tài sản có tính lâu bền. *Thứ ba,* bất động sản mang tính cá biệt, khan hiếm. *Thứ tư,* bất động sản chịu ảnh hưởng từ các yếu tố bên ngoài. *Thứ năm,* bất động sản mang tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn. *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.

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

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. 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.

2.1.2.2. Vai trò của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường bất động sản

Thứ nhất, nhà đầu tư nước ngoài có đóng góp nguồn vốn lớn thông qua tăng trưởng nguồn vốn FDI.

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.

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.

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.

Thứ năm, nhà đầu tư nước ngoài có vai trò thúc đẩy cạnh tranh và minh bạch hóa 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.

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.

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

Thứ nhất, khác biệt về địa vị pháp lý của chủ thể đầu tư.

Thứ hai, khác biệt về điều kiện tiếp cận thị trường đầu tư.

Thứ ba, khác biệt về quyền tiếp cận và sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản.

Thứ tư, khác biệt về phạm vi và hình thức kinh doanh bất động sản.

Thứ năm, khác biệt về trình tự, thủ tục đầu tư 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

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.

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

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…

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.

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"*.

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.

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

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.

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.

Thứ ba, sự điều chỉnh bằng pháp luật còn nhằm bảo đảm môi trường cạnh tranh bình đẳng và minh bạch.

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.

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 nghề khác.

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

Thứ nhất, nguyên tắc nền tảng là tôn trọng chủ quyền quốc gia đối với đất đai và lãnh thổ.

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.

Thứ ba, một nguyên tắc quan trọng khác là nguyên tắc minh bạch và an toàn pháp lý trong môi trường đầu tư.

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.

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.

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

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. 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.

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. (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.

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

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. Gồm các quyền sau: (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. (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. (3) Nhà đầu tư nước ngoài có quyền được Nhà nước bảo đảm an toàn pháp lý và ổn định môi trường đầu tư. (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: (1) Nhà đầu tư nước ngoài có nghĩa vụ tuân thủ các điều kiện tiếp cận thị trường và giới hạn đầu tư. (2) Có nghĩa vụ thực hiện đúng quy hoạch, pháp luật đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản. (3) Nhà đầu tư nước ngoài có nghĩa vụ bảo đảm quyền lợi của khách hàng, đối tác và người tiêu dùng. (4) Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, bao gồm thuế, phí, tiền sử dụng đất, và các nghĩa vụ tài chính khác.

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).

Bước 2. Giai đoạn thiết lập hiện diện đầu tư (investment establishment stage).

Bước 3. Giai đoạn tiếp cận đất đai và triển khai dự án (land access and project implementation stage).

Bước 4. Giai đoạn kinh doanh và khai thác bất động sản (operation stage).

Bước 5. Giai đoạn giám sát và chấm dứt hoạt động đầu tư (supervision and exit stage).

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.

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.

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.

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.

Thứ ba, một yếu tố quan trọng khác là bối cảnh hội nhập quốc tế và các cam kết bảo hộ đầu tư.

Thứ tư, yếu tố xã hội và chính sách an sinh nhà ở cũng ảnh hưởng đáng kể đến việc thiết kế pháp luật.

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.

CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI THEO PHÁP LUẬT 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

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

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

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.

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

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.

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

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.

(2) Công ty cổ phần.

(3) Công ty hợp danh.

(4) Hợp tác xã.

(5) Doanh nghiệp tư nhân

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, 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. 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.

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

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. Hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc nhóm ngành nghề mà nhà đầu tư nước ngoài được tiếp cận thị trường có điều kiện. Vì vậy, nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện được quy định trong Luật Đầu tư, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên và các văn bản pháp luật chuyên ngành. Những điều kiện này liên quan đến phạm vi hoạt động đầu tư, hình thức đầu tư, tỷ lệ sở hữu vốn, đối tác Việt Nam hoặc các yêu cầu khác nhằm bảo đảm quốc phòng, an ninh và lợi ích quốc gia. Đồng thời, 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.

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

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.

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.

3.3. 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

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

3.3.1.1. 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. Cụ thể các hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài gồm: Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; 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; 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; Đầu tư xây dựng nhà ở trên đất được Nhà nước giao để bán, cho thuê, cho thuê mua; 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.

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 doanh bất động sản và Luật Đất đai cho phép. *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. *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.

3.3.1.2. 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 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.

Thứ hai, nhà đầu tư nước ngoài chưa được tự do kinh doanh quyền sử dụng đất như nhà đầu tư trong nước.

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.

Thứ tư, quyền kinh doanh quyền sử dụng đất còn chịu ảnh hưởng bởi những bất cập trong cơ chế quản lý đất đai, 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; ngoài phải 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.

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

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. 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. Thứ ba, việc bảo đảm tính ổn định của quy hoạch và chính sách đất đai trên thực tế vẫn còn nhiều hạn chế. 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.

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

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.

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.

Thứ ba, chính sách ưu đãi còn gắn với nhiều điều kiện ràng buộc trong quá trình thực hiện dự án.

3.3.2. 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. 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. Thực tiễn cho thấy, thực hiện nghĩa vụ trong kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài còn một số hạn chế như:

- 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.
- Tình trạng chậm tiến độ vẫn diễn ra ở nhiều dự án.
- 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.

3.4. Trình tự, thủ tục kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

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, 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. 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.

Thứ hai, một số quy định về điều kiện thực hiện thủ tục còn thiếu rõ ràng.

Thứ ba, việc phối hợp giữa các cơ quan nhà nước còn thiếu hiệu quả.

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

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.

Thứ hai, một số chế tài hành chính chưa đủ sức răn đe.

Thứ ba, việc phát hiện vi phạm còn chậm và chủ yếu dựa vào kiểm tra sau khi vi phạm đã xảy ra.

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

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

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. 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. Ngoài ra, 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 rất quan trọng để hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài.

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 để 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. 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.

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

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.

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

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. 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. 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.

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. Hoàn thiện các quy định 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. 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.

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. 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.

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.

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. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Thứ hai, cần hoàn thiện các quy định về nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng tiến độ và đúng quy hoạch.

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.

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.

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

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.

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

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.

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.

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

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 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.

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.

Thứ tư, hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh từ quyết định xử lý vi phạm. Hoàn thiện cơ chế khiếu nại hành chính theo hướng bảo đảm tính độc lập, khách quan và hiệu quả. 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. 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. 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.

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

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. Có thể 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.

4.3.2. Nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức thực thi pháp luật

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.

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

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.

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

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. Tăng cường giám sát sau thanh tra và bảo đảm thực hiện các kết luận 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.

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. 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. Thứ hai, xây dựng cơ chế phối hợp theo nguyên tắc "một đầu mối chủ trì, nhiều cơ quan phối hợp". Thứ ba, đẩy mạnh xây dựng và kết nối cơ sở dữ liệu dùng chung giữa các cơ quan quản lý nhà nước.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản và nền kinh tế tại Việt Nam. Qua quá trình nghiên cứu lý luận, phân tích quy định pháp luật hiện hành và đánh giá thực tiễn thi hành, luận án đã rút ra một số kết luận cơ bản sau:

Thứ nhất, kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài là một bộ phận quan trọng của hoạt động đầu tư nước ngoài, có tác động trực tiếp đến cấu trúc thị trường, khả năng huy động nguồn lực, chuyển giao công nghệ, cũng như quá trình đô thị hóa. Do đó, pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này không chỉ mang tính kinh tế mà còn gắn với yêu cầu bảo đảm an ninh, chủ quyền quốc gia, ổn định xã hội và định hướng phát triển thị trường bất động sản lành mạnh.

Thứ hai, hệ thống pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài đã từng bước được hoàn thiện theo hướng minh bạch, mở cửa có kiểm soát và tiệm cận với thông lệ quốc tế. Các quy định về điều kiện tiếp cận thị trường, hình thức đầu tư, quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài, cũng như cơ chế quản lý nhà nước đã tạo khung pháp lý tương đối đầy đủ cho hoạt động này. Tuy nhiên, pháp luật vẫn tồn tại những hạn chế nhất định như sự thiếu thống nhất giữa các đạo luật có liên quan, một số quy định còn mang tính nguyên tắc, chưa cụ thể, cơ chế kiểm soát rủi ro thị trường và bảo đảm minh bạch thông tin chưa thật sự hiệu quả.

Thứ ba, thực tiễn thi hành pháp luật cho thấy việc thu hút nhà đầu tư nước ngoài vào kinh doanh bất động sản đã góp phần gia tăng nguồn vốn, cải thiện chất lượng dự án, thúc đẩy phát triển hạ tầng và nâng cao năng lực cạnh tranh của thị trường. Song song với đó, vẫn xuất hiện các vấn đề như tình trạng đầu tư mang tính đầu cơ, chậm triển khai dự án, khó khăn trong quản lý đất đai, và sự bất cân xứng thông tin giữa nhà đầu tư với cơ quan quản lý và người mua bất động sản.

Thứ tư, trên cơ sở lý luận và thực tiễn nghiên cứu, luận án khẳng định sự cần thiết phải tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo các định hướng: bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật; cân bằng giữa mục tiêu thu hút đầu tư và kiểm soát

thị trường; tăng cường minh bạch thông tin và trách nhiệm giải trình của nhà đầu tư; hoàn thiện cơ chế quản lý đất đai, quy hoạch và cấp phép dự án; đồng thời nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật thông qua tăng cường năng lực của cơ quan quản lý nhà nước và cơ chế giám sát xã hội.

Nhìn chung, việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài không chỉ nhằm tạo môi trường đầu tư thuận lợi mà còn góp phần xây dựng thị trường bất động sản ổn định, minh bạch và phát triển bền vững. Đây là yêu cầu khách quan trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế của Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ

1. Bài viết: “Vai trò của nhà đầu tư nước ngoài và đặc điểm pháp luật kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài ở Việt Nam”. Tạp chí Nhân lực Khoa học xã hội, số 06/2024, trang 21-28.
2. Sách chuyên khảo: “Quản trị công ty cổ phần theo pháp luật doanh nghiệp Việt Nam hiện nay”, NXB Công an nhân dân, năm 2024.
3. Sách chuyên khảo: “Hộ kinh doanh: từ lý luận đến thực tiễn pháp luật ở Việt Nam hiện nay”, NXB Công an nhân dân, năm 2024.
4. Bài viết: “Một số vấn đề kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật Việt Nam hiện nay”, Tạp chí Công thương, số 4, tháng 2/2021, trang 13-17.