CẬP NHẬT PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 19 tháng 12 năm 2023

Shinhan Securities

Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) chính thức được thông qua, kì vọng góp phần minh bạch thị trường Bất động sản

Ngày 27/11/2023 và 28/11/2023, Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) lần lượt được thông qua với nhiều điểm mới liên quan đến Nhà ở xã hội (NOXH) cùng các vấn đề liên quan đến giao dịch Bất động sản (BĐS). Chúng tôi đưa ra tóm tắt đánh giá tác động của hai Luật trên lên các doanh nghiệp BĐS niêm yết nói chung và cổ phiếu trong danh sách theo dõi của chúng tôi (NLG và VHM) nói riêng.

Chúng tôi tóm lược một số nội dung chính đã được thông qua như sau:

Luật	Quy định mới	Quy định cũ
Luật Kinh doanh Bất động sản (KDBĐS) (sửa đổi)	Số tiền đặt cọc không quá 5% giá bán	Luật KDBĐS 2014 không quy định cụ thể
	Bên chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất	Nghị quyết 42 không quy định
	Đất đã có hạ tầng kĩ thuật trong dự án BĐS nằm trong khu đô thị loại I, II, III và tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị đặc biệt không được phép chuyển nhượng cho cá nhân xây dựng nhà ở	Luật KDBĐS 2014 không quy định cụ thể
	Các quy định khác giúp thị trường BĐS minh bạch và linh hoạt cho người mua nhà	N/A
Luật Nhà ở (sửa đổi)	Mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH và tăng lợi nhuận định mức cho tổng thể dự án NOXH	Nghị định 188/2013/NĐ-CP quy định lợi nhuận định mức tổng dự án ở mức 10%
	Không quy định thời hạn sở hữu chung cư	Không quy định thời hạn sở hữu chung cư

Luật Nhà ở sửa đổi và Luật KDBĐS sửa đổi dự kiến có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 nhằm hoàn thiện hành lang pháp lý cũng như đồng bộ với Luật đất đai sửa đổi dự kiến được thông qua trong năm sau.

Luật KDBĐS sửa đổi đưa ra nhiều quy định nhằm kiểm soát giao dịch BĐS, bảo vệ người mua nhà, góp phần thanh lọc thị trường. Trong khi đó, Luật Nhà ở sửa đổi gia tăng ưu đãi cho chủ đầu tư (CĐT), khuyến khích sự phát triển của NOXH.



Tài liệu này được cung cấp chỉ với mục đích thông tin. Mọi dự báo, số liệu, ý kiến và chiến lược được đưa ra đều dựa trên các giả định nhất định và điều kiện thị trường hiện tại và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tất cả thông tin trình bày ở đây được coi là chính xác tại thời điểm sản xuất, nhưng không bảo đảm về tính chính xác và không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ lỗi hoặc thiếu sót nào.

Trang Võ
☎ (84-28)6299-7751 ✉ trang.vo@shinhan.com

Một số điểm mới của Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi)

Số tiền đặt cọc không vượt quá 5% giá bán

Một số quy định được thông qua liên quan đến tiền đặt cọc như:

- Số tiền đặt cọc tối đa không quá 5% giá bán khi nhà ở, công trình xây dựng có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

- Thỏa thuận đặt cọc ghi rõ giá bán, diện tích sàn xây dựng.

- Không cho phép ủy quyền kí hợp đồng đặt cọc.

Luật KDBĐS năm 2014 không đề cập đến việc đặt cọc mà chỉ quy định thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng. Do đó, nhiều doanh nghiệp đã lợi dụng hợp đồng góp vốn, đặt cọc giữ chỗ để huy động vốn tràn lan (có trường hợp lên đến 90% - 95% giá trị hợp đồng) trong khi chưa đủ căn cứ pháp lý để triển khai. Trong trường hợp dự án không thể triển khai, người mua phải chịu rủi ro và thiệt hại.

Quy định về thời điểm được nhận đặt cọc và mức tiền đặt cọc được thông qua góp phần (1) minh bạch nguồn vốn từ bán sản phẩm hình thành trong tương lai, (2) hạn chế việc huy động vốn tràn lan, và (3) gia tăng trách nhiệm cho CĐT, hạn chế rủi ro cho người mua.

Tuy vậy, quy định này cũng không hoàn toàn ngăn cản CĐT lợi dụng kẻ hở để huy động vốn qua các hình thức khác như hợp đồng kí quỹ,...Mặt khác, chỉ cho phép đặt cọc khi có đủ điều kiện đưa Bất động sản vào kinh doanh sẽ không còn ý nghĩa của việc đặt cọc, mà bản chất là thanh toán hợp đồng theo tiến độ.

Chúng tôi nhận định rằng các doanh nghiệp có nguồn vốn mạnh như NLG, VHM có thể ít chịu ảnh hưởng từ quy định này. Cụ thể, với NLG, đơn vị thường có chính sách đặt cọc từ 5%-30% tùy dự án. Tuy vậy, NLG thường có giấy phép mở bán từ sớm để có thể chuyển sang kí hợp đồng mua bán với khách hàng và nhận thanh toán sớm, bù đắp cho tiền cọc giảm. Với VHM, chính sách đặt cọc khoảng 5% giá trị căn nhà, và thời gian từ lúc đặt cọc đến kí hợp đồng mua bán chỉ khoảng 1 tháng. Do đó, chúng tôi đánh giá VHM sẽ không chịu tác động của quy định mới này.

"Siết" quy định bên chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án

Quốc hội thông qua việc bên chuyển nhượng phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất (tiền sử dụng đất, phí, thuế,…) trước khi chuyển nhượng 1 phần hoặc toàn bộ dự án.

Nhiều đại biểu đã có ý kiến về việc cho phép các bên tự thỏa thuận để bên nhận chuyển nhượng được nộp tiền thay, nhưng ý kiến này đã không được thông qua. Có thể thấy, quy định này nhằm hạn chế tình trạng CĐT không đủ tiềm lực tài chính, đầu cơ và chuyển nhượng nhằm hưởng chênh lệch.

Tuy vậy, quy định này vẫn còn vài bất cập như (1) chưa thể Luật hóa nghị định 42 về xử lý nợ xấu, làm kém thông thoáng cho quá trình chuyển nhượng BĐS của các tổ chức tín dụng; (2) hạn chế việc chuyển nhượng dự án sang chủ đầu tư đủ năng lực triển khai để giảm bớt các dự án "treo"; và (3) gây ách tắt dòng vốn cho CĐT đang cần chuyển nhượng bớt dự án BĐS.

Chúng tôi kì vọng, quy định này ít tác động đến doanh nghiệp lớn trong danh sách khuyến nghị của chúng tôi là NLG và VHM. Bởi (1) những năm gần đây NLG và VHM chủ yếu thực hiện chuyển nhượng vốn trong công ty dự án và (2) tiềm lực tài chính mạnh có thể giúp 2 đơn vị này hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước (trong trường hợp chuyển nhượng dự án).

"Siết" phân lô bán nền

Quốc hội thông qua quy định đất đã có hạ tầng kĩ thuật trong dự án BĐS nằm trong khu đô thị loại I, II, III và tại các phường, quận, thành phố thuộc khu đô thị (KĐT) đặc biệt không được phép chuyển nhượng cho cá nhân xây dựng nhà ở.

Chúng tôi nhận định quy định này nhằm siết việc phân lô bán nền tại các đô thị lớn bởi:

(1) Việc phân lô cho người dân xây dựng nhà ở không theo đúng tiến độ và thiết kế có thể gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

(2) Phân lô bán nền tại các đô thị lớn góp phần đẩy các dự án nhà ở cao tầng ra xa trung tâm, tạo ra nhiều dự án nhà ở thiếu kết nối hạ tầng và đáp ứng chủ yếu nhu cầu đầu cơ và đầu tư.

(3) Phân lô bán nền nói chung giúp thị trường BĐS năng động hơn, nhưng cũng đồng thời đẩy giá BĐS trong giao dịch thứ cấp lên cao quá giá trị thực, ảnh hưởng đến an sinh xã hội.

Như vậy, trước khi dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản có hiệu lực vào năm 2025, doanh nghiệp BĐS kinh doanh đất nền có thể lựa chọn đẩy nhanh hàng tồn kho hoặc có thể vẫn giữ lại để xây dựng nhà ở thấp tầng theo quy hoạch. Tuy vậy, lựa chọn xây dựng nhà ở thấp tầng có thể ảnh hưởng đến tài chính của doanh nghiệp khi cần vốn đầu tư lớn hơn so với kinh doanh đất nền.

Nhìn chung, chính sách này có thể tác động đến các doanh nghiệp có đất nền dự án phân bổ tại các KĐT chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu. Tuy vậy, chúng tôi đánh giá chính sách này rất ít tác động đến NLG bởi: (1) đất nền dự án chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong doanh thu của DN (2022: 0.27%) và (2) đây không phải là sản phẩm chủ lực của doanh nghiệp trong các năm tới. Do VHM không kinh doanh sản phẩm này, chúng tôi đánh giá chính sách không (rất ít) tác động đến doanh nghiệp.

Các quy định khác giúp thị trường BĐS minh bạch và linh hoạt cho người mua nhà

Dự thảo bổ sung một số nội dung về công khai thông tin BĐS được đưa vào kinh doanh liên quan đến pháp lý BĐS như các văn bản liên quan đến chủ trương đầu tư, quyết định giao/cho thuê đất, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thiết kế cơ sở, giấy phép xây dựng, giấy tờ về việc nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng với nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp có nhà ở,...Các thông tin được công khai trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường Bất động sản.

Việc công khai thêm nhiều thông tin liên quan đến pháp lý dự án trước khi đưa vào kinh doanh góp phần minh bạch của thị trường BĐS, bảo vệ lợi ích cho người mua nhà.

Ngoài ra, Luật được thông qua chỉ khuyến khích, không bắt buộc cá nhân mua bán BĐS thông qua sàn giao dịch cũng như được lựa chọn có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh nghĩa vụ của chủ đầu tư. Mục đích của việc giao dịch qua sàn và bảo lãnh nghĩa vụ của chủ đầu tư là bảo đảm quyền lợi của người mua nhà. Tuy nhiên, nhiều sàn giao dịch hoạt động chưa hiệu quả, chỉ thực hiện chức năng môi giới. Đồng thời, hai phương thức trên làm tăng chi phí mua nhà. Cụ thể, việc giao dịch qua sàn có thể làm tăng chi phí mua nhà lên 2-8%, trong khi phí cấp bảo lãnh thường khoảng 1-2% giá trị căn nhà.

Quy định mới vừa đảm bảo tính chặt chẽ vừa linh hoạt lựa chọn của người mua nhà. Với chủ đầu tư uy tín, người mua có thể thực hiện mua nhà qua chủ đầu tư và không cần thông qua tổ chức tín dụng bảo lãnh để giảm chi phí mua nhà. Thêm vào đó, với yêu cầu công khai pháp lý trên hệ thống thông tin giúp thị trường minh bạch hơn, người mua nhà có hiểu biết pháp lý có thể thẩm tra dự án và lựa chọn hình thức mua bán. Về phía DN BĐS, việc giao dịch không qua sàn giúp các doanh nghiệp tự chủ trong kinh doanh.

Có thể thấy, Luật Kinh doanh Bất động sản đã đưa ra nhiều quy định chặt chẽ hơn nhằm kiểm soát hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp và bảo vệ người mua nhà – phe yếu thế trong giao dịch BĐS. Chúng tôi kì vọng, các quy định trên góp phần thanh lọc thị trường và những doanh nghiệp uy tín, cơ cấu tài chính lành mạnh như NLG và VHM có thể ít chịu tác động tiêu cực và tiếp tục duy trì doanh thu.

Một số điểm chính của Luật Nhà ở (sửa đổi)

Mở rộng đối tượng thuê NOXH và tăng lợi nhuận định mức cho tổng thể dự án NOXH

Quốc hội thông qua việc mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ cho NOXH như người làm công tác cơ yếu, công chức, công nhân, viên chức quốc phòng,... Điều này góp phần làm tăng cầu cho phân khúc này.

Ngoài ra, Luật Nhà ở sửa đổi cho phép mức lợi nhuận cho diện tích NOXH là 10% và hạch toán riêng lợi nhuận cho 20% diện tích xây dựng công trình thương mại trong dự án NOXH. Trước đây, theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, chủ đầu tư bị áp mức trần lợi nhuận cho cả dự án NOXH (diện tích xây NOXH và công trình thương mại) là 10%. Như vậy, quy định mới giúp lợi nhuận tổng thể dự án NOXH cao hơn.

Trong năm 2023, nghị định 33/NĐ-CP được đề ra với việc triển khai gói tín dụng 120,000 tỷ đồng nhằm xây dựng ít nhất 1 triệu NOXH. Do đó, chúng tôi nhận thấy Luật Nhà ở được điều chỉnh theo hướng khuyến khích các đơn vị phát triển bất động sản triển khai dự án NOXH. Tuy NOXH thường đóng góp 1 tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu của các đơn vị phát triển BĐS, nhưng chúng tôi nhận định đây là bước đệm cần thiết cho sự hồi phục của thị trường BĐS năm 2024 khi hướng đến nhu cầu ở thực lớn.

Chúng tôi kì vọng hai doanh nghiệp trong danh sách khuyến nghị gồm NLG và VHM có thể hưởng lợi trong thời gian tới. Trong đó, NLG nổi bật với dòng EhomeS/Ehome (nhà ở xã hội, căn hộ vừa túi tiền), đóng góp 8% doanh thu năm 2022. Chúng tôi kì vọng đóng góp doanh thu và lợi nhuận dòng sản phẩm này trong các năm sau sẽ tăng; khi NLG đã và đang có kế hoạch mở rộng dòng sản phẩm phía Tây Bắc Củ Chi, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hải Phòng. VHM hiện tại đang có 4 dự án NOXH mang thương hiệu Happy Home tại Hải Phòng, Thanh Hóa, Quảng Trị và Khánh Hòa. Các dự án đã xong quy hoạch chi tiết 1/500. Các dự án dự kiến triển khai lần lượt từ năm 2024, kì vọng đóng góp 5,000 tỷ doanh thu cho VHM.

Không quy định thời hạn sở hữu chung cư

Luật nhà ở sửa đổi không quy định thời hạn sở hữu chung cư, chỉ quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư. Khi hết thời hạn sử dụng hoặc chung cư hư hỏng, có nguy cơ sụp đổ, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng thì giá trị sử dụng không còn nhưng vẫn còn giá trị sở hữu lâu dài với đất ở. Khi đó, chủ sở hữu sẽ được bồi thường tiền hoặc bố trí tái định cư.

Quy định trên kế thừa từ Luật Nhà ở 2013. Việc tiếp tục không quy định thời hạn sở hữu chung cư góp phần ổn định tâm lý cho người mua nhà. Chúng tôi kì vọng quy định này giúp việc giao dịch BĐS giữ vững/gia tăng trong thời gian tới, khi niềm tin của người mua được củng cố.

Hiệu lực thi hành

Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực ngày 1/1/2025 nhằm đợi Luật đất đai được thông qua và thi hành đồng bộ cùng Luật này. Theo đó, Luật Đất đai được kì vọng thông qua chậm nhất vào tháng 5/2024.

Tham khảo

❖ Làm sao để xử lý vướng mắc các khoản nợ xấu là bất động sản?

https://shorturl.at/brLPW

Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) "siết" phân lô bán nền, thị trường bất động sản sẽ ra sao?

https://shorturl.at/bcpty

Một năm nhìn lại thị trường nhà ở: Vẫn tiếp tục những câu chuyện cũ...

https://shorturl.at/jyBTU

Luật Nhà ở (sửa đổi) mới được thông qua: Những điểm nhấn quan trọng

https://shorturl.at/vDHUW

Bình luận về những điểm mới của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

https://s.net.vn/ppyw

Mạng lưới Shinhan Investment

SEOUL

Shinhan Securities Co., Ltd
Shinhan Investment Tower
70, Youido-dong, Yongdungpo-gu,
Seoul, Korea 150-712
Tel : (82-2) 3772-2700, 2702
Fax : (82-2) 6671-7573

SHANGHAI

Shinhan Investment Corp.
Shanghai Representative Office
Room 104, Huaneng Union Mansion No.958,
Luijiazui Ring Road, PuDong, Shanghai, China
Tel : (86-21) 6888-9135/6
Fax : (86-21) 6888-9139

NEW YORK

Shinhan Investment America Inc.
1325 Avenue of the Americas Suite 702,
New York, NY 10019
Tel : (1-212) 397-4000
Fax : (1-212) 397-0032

HO CHI MINH

Shinhan Securities Vietnam Co., Ltd.
22nd Floor, Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai Street,
District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel : (84-8) 6299-8000
Fax : (84-8) 6299-4232

HONG KONG

Shinhan Investment Asia Ltd.
Unit 7705 A, Level 77
International Commerce Centre
1 Austin Road West
Kowloon, Hong Kong
Tel : (852) 3713-5333
Fax : (852) 3713-5300

HA NOI

Shinhan Securities Vietnam Co., Ltd.
Hanoi Branch
2nd Floor, Leadvisors Building, No. 41A Ly Thai To,
Ly Thai To Ward, Hoan Kiem District,
Hanoi, Vietnam.
Tel : (84-8) 6299-8000

INDONESIA

PT Shinhan Sekuritas Indonesia
30th Floor, IFC 2, Jl. Jend. Sudirman Kav.
22-23, Jakarta, Indonesia
Tel : (62-21) 5140-1133
Fax : (62-21) 5140-1599



Thông báo tuân thủ

- Tôi/chúng tôi, với tư cách là chuyên viên/các chuyên viên chuẩn bị bản báo cáo này, cam kết nội dung trình bày ở trên phản ánh chính xác quan điểm của tôi/chúng tôi về các chủ đề chứng khoán và tổ chức phát hành được thảo luận trong bài nghiên cứu. Hơn nữa, tôi/chúng tôi cũng xác nhận rằng bài báo cáo này được soạn thảo mà không phải chịu bất kỳ áp lực hoặc sự can thiệp bất hợp lí nào từ bên ngoài.
- Bản báo cáo này là tài liệu tham khảo cho đầu tư dựa trên các dữ liệu trong quá khứ, vì thế những biến động giá cổ phiếu trong tương lai có thể khác với các xu hướng đã được hình thành.
- Các dữ liệu này phản ánh chính xác quan điểm của người phụ trách nghiên cứu và phân tích về chứng khoán của doanh nghiệp, nhưng các quan điểm và những ước tính này có thể có sai sót. Vì vậy, việc lựa chọn cổ phiếu và đưa ra quyết định đầu tư cuối cùng nên phụ thuộc vào chính mỗi nhà đầu tư.
- Các dữ liệu nghiên cứu và phân tích chỉ được gửi tới cho khách hàng của chúng tôi, do đó không được phép sao chép, chuyển tiếp, hay gửi lại cho các đơn vị khác trong mọi trường hợp mà chưa được sự cho phép của chúng tôi.

Miễn trừ trách nhiệm

- Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing dành cho thị trường / chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi Phòng Phân Tích của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiên và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam.
- Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình, các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.
- Bản quyền ⓒ 2020 của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng Khoán Shinhan Việt Nam.