CẬP NHẬT PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 10 tháng 7 năm 2024

Shinhan Securities

Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) được Quốc hội cho phép thi hành đồng bộ từ ngày 1/8/2024, kì vọng góp phần khơi thông nguồn cung

Ngày 29/06/2024, Quốc hội chính thức cho phép việc thi hành sớm Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản từ ngày 1/8/2024 (sớm 5 tháng so với hiệu lực thi hành ban đầu).

Nhìn chung, chúng tôi kì vọng việc thi hành sớm và đồng loạt các Luật Bất động sản góp phần:

1) Tháo gỡ những chồng chéo của các văn bản Luật trước đây lên dự án. Theo báo cáo của Bộ xây dựng (11/3/2024), thị trường BĐS vẫn còn hàng trăm dự án chờ đợi được gỡ vướng mắc. Trong đó:

   ❖ Hà Nội với 246 dự án chưa được tháo gỡ

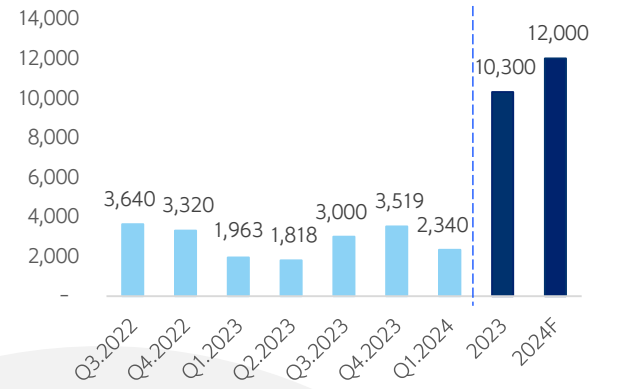
   ❖TPHCM vẫn còn khoảng 143 dự án chưa được giải quyết

2) Tạo sự minh bạch, rõ ràng để địa phương có thể hiểu và thực thi pháp luật.

Ngoài ra, việc thi hành sớm 3 Luật trên góp phần hỗ trợ tâm lý tích cực cho cả các cán bộ liên quan đến công tác định giá, chủ đầu tư và người mua nhà, giúp khơi thông và thúc đẩy nguồn cung cho thị trường Bất động sản từ cuối năm 2024.

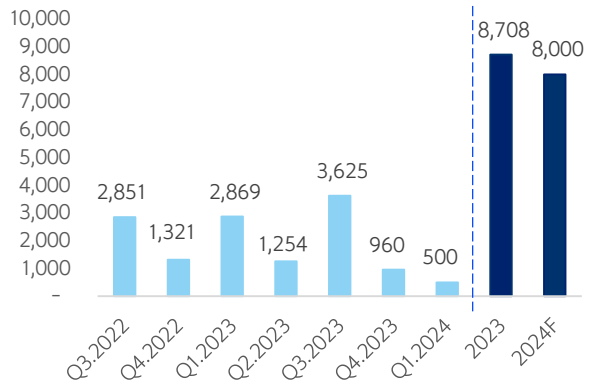
Theo CBRE, cung mới căn hộ tại Hà Nội trong năm 2024 dự kiến đạt 12,000 căn (+16.5% YoY). Bên cạnh đó, nguồn cung mới căn hộ tại TPHCM dự kiến đạt 8,000 căn (-8.1% YoY). Tuy nhiên, quý 1 mới chỉ đạt 500 căn, điều đó cho thấy một lượng lớn nguồn cung dự kiến được tung ra thị trường trong các quý tiếp theo.

Nguồn cung mới căn hộ tại Hà Nội (căn)



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

Nguồn cung mới căn hộ tại TPHCM (căn)



Nguồn: CBRE, Shinhan Securities Vietnam

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

CẬP NHẬT PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 10 tháng 7 năm 2024

Shinhan Securities

Hiện các Bộ, ngành, địa phương vẫn đang khẩn trương hoàn thiện văn bản hướng dẫn Luật. Tuy nhiên đến nay, chỉ có **2/16** văn bản hướng dẫn Luật Đất đai được ban hành gồm Nghị định (NĐ) quy định về hoạt động lấn biển và NĐ quy định về giá đất.

Nghị định ban hành	Nội dung chính	Đánh giá
Nghị định lấn biển (NĐ42/2024/NĐ-CP ban hành ngày 16/4/2024)	Với trường hợp nhà đầu tư (NĐT) có dự án lấn biển thì UBND cấp tỉnh có quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển **(Khoản 3 Điều 7).**	Chúng tôi kì vọng việc tiến hành đồng thời giao đất và giao khu vực biển **góp phần rút ngắn thủ tục** cho NĐT so với quy định trước (phải tiến hành giao khu vực biển, sau đó mới giao đất sau khi lấn biển).
Nghị định về giá đất (NĐ71/2024/NĐ-CP ban hành ngày 27/6/2024)	Khắc phục nhiều hạn chế, làm rõ nhiều khái niệm trong việc định giá bằng phương pháp thặng dư so với NĐ cũ như: 1) Làm rõ khái niệm tổng doanh thu phát triển thửa đất **(Điều 6).** 2) Bổ sung nhiều chi phí được tính vào chi phí phát triển thửa đất như chi phí dự phòng cho trượt giá, lãi vay, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, quản lý dự án,… **(Điều 6).**	Chúng tôi nhận định việc làm rõ khái niệm trong việc định giá góp **phần hạn chế lúng túng** cho cán bộ làm công tác định giá. Đồng thời, chúng tôi kì vọng việc bổ sung nhiều chi phí phát sinh trong quá trình phát triển dự án vào chi phí phát triển thửa đất khi tính tiền sử dụng đất góp phần **hợp lý hóa tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp, từ đó ổn định thị trường bất động sản.**
	Không quy định điều khoản chuyển tiếp đối với các dự án đang trong quá trình thực hiện định giá khi NĐ này có hiệu lực **(Điều 39).**	Có thể gây lúng túng cho cán bộ địa phương trong việc sử dụng NĐ mới và cũ.

Nhìn chung, nhiều quy định đã được sửa đổi một cách chi tiết, đầy đủ, hợp lý hơn nhằm tạo ra hệ thống luật đồng bộ, tránh chồng chéo. Chúng tôi kì vọng việc tiếp tục hoàn thiện sớm các văn bản Luật sẽ giúp thị trường bước vào pha phục hồi từ cuối 2024.

Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý rằng (1) việc cẩn trọng trong ban hành các văn bản Luật có thể trì hoãn việc hoàn thiện hành lang pháp lý hơn dự kiến, (2) việc hiểu và áp dụng các văn bản pháp luật của các địa phương có thể chậm hơn nhận định. Từ đó có thể kéo dài quá trình hồi phục của thị trường.

CẬP NHẬT PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 10 tháng 7 năm 2024

Shinhan Securities

Phụ lục

Hệ thống các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai 2024:

STT	Văn bản	Tình trạng
1	Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai	**Chưa ban hành**
2	Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai	**Chưa ban hành**
3	Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	**Chưa ban hành**
4	Nghị định quy định về quỹ phát triển đất	**Chưa ban hành**
5	Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	**Chưa ban hành**
6	Nghị định quy định về giá đất	Đã ban hành
7	Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa	**Chưa ban hành**
8	Nghị định quy định về lấn biển	Đã ban hành
9	Nghị định quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	**Chưa ban hành**
10	Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi	**Chưa ban hành**
11	Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất	**Chưa ban hành**
12	Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất	**Chưa ban hành**
13	Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	**Chưa ban hành**
14	Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai	**Chưa ban hành**
15	Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai	**Chưa ban hành**
16	Thông tư của Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định về việc lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính và hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính	**Chưa ban hành**

Tham khảo

- Tổng hợp văn bản hướng dẫn Luật Đất đai 2024

https://shorturl.at/MQ8GH

- Khung pháp lý cho hoạt động lấn biển (Chuyên gia pháp lý Nguyễn Văn Đỉnh)

https://shorturl.at/eA1jG

- Quy định mới về phương pháp thặng dư theo NĐ71/2024/NĐ-CP (Chuyên gia pháp lý Nguyễn Văn Đỉnh)

https://shorturl.at/Qxwj0

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.