



BE VIETNAM WISE · KINH DOANH TẠI VIỆT NAM

Cẩm nang pháp lý cho nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư Việt Nam

Chương 5/11

Đất đai và bất động sản

Tại Việt Nam, không ai có quyền sở hữu tuyệt đối đối với đất đai. Nhà đầu tư nắm giữ quyền sử dụng đất do Nhà nước trao hoặc công nhận, và hình thức nắm giữ quyền đó quyết định những gì có thể thực hiện đối với quyền này: có được chuyển nhượng, thế chấp hoặc góp vốn vào liên doanh hay không, phải trả tiền thuê đất như thế nào, và được bồi thường ra sao nếu Nhà nước thu hồi đất. Chương này trình bày chế độ pháp lý hiện hành tại ngày 10/10/2026, sau Luật Đất đai năm 2024, sau các cải cách năm 2026 tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 và trong bối cảnh một luật sửa đổi tiếp theo đang được trình Quốc hội.

Rà soát ngày 10/10/2026. Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam.

Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý. Thuế suất, ngưỡng và thủ tục có thể thay đổi: trước khi hành động, hãy xác nhận mọi vấn đề quan trọng với cơ quan có thẩm quyền hoặc luật sư được phép hành nghề tại Việt Nam. Bản tiếng Việt được dịch từ bản tiếng Anh; chỉ văn bản pháp luật gốc bằng tiếng Việt mới có giá trị pháp lý.

Đọc trực tuyến, có cập nhật, liên kết và Lawbot: <https://bewiseapps.com/kinh-doanh-tai-viet-nam/dat-dai-va-bat-dong-san/>

© Be Wise Apps

Mục lục

5 Tổng quan chương

5.1 Quyền sử dụng đất và Luật Đất đai

5.2 Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai

5.3 Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254

5.4 Khu công nghiệp và khu kinh tế

5.5 Nhà ở và văn phòng cho người nước ngoài

5.6 Thẩm định quyền sử dụng đất và biện pháp bảo đảm bằng đất đai

5.7 Thu hồi đất, bồi thường và đất chậm đưa vào sử dụng

5.8 Kinh doanh bất động sản và dự án phát triển

Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý. Thuế suất, ngưỡng và thủ tục có thể thay đổi: trước khi hành động, hãy xác nhận mọi vấn đề quan trọng với cơ quan có thẩm quyền hoặc luật sư được phép hành nghề tại Việt Nam. Bản tiếng Việt được dịch từ bản tiếng Anh; chỉ văn bản pháp luật gốc bằng tiếng Việt mới có giá trị pháp lý.

Đất đai và bất động sản

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · Cách chúng tôi kiểm tra (tiếng Anh) · Mở trong ứng dụng

TÓM LƯỢC

Văn bản pháp luật điều chỉnh

- [Luật Đất đai số 31/2024/QH15](#) (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024), được sửa đổi, bổ sung bởi các [Luật số 43/2024/QH15](#), [47/2024/QH15](#), [58/2024/QH15](#), [71/2025/QH15](#), [84/2025/QH15](#), [93/2025/QH15](#), [95/2025/QH15](#), [116/2025/QH15](#) (Luật An ninh mạng, ngày 10/12/2025, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026), [130/2025/QH15](#) (Luật Hàng không dân dụng, ngày 10/12/2025, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026), [142/2025/QH15](#), [146/2025/QH15](#) và [147/2025/QH15](#) (cùng ngày 11/12/2025); văn bản hợp nhất số 44/VBHN-VPQH ngày 16/3/2026
- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (Dự thảo số 01 ngày 20/7/2026), trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 10/2026, ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027; chưa phải là luật
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế tháo gỡ vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026), được hướng dẫn bởi các Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và 50/2026/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 31/01/2026)
- Các Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, 102/2024/NĐ-CP, 103/2024/NĐ-CP, 71/2024/NĐ-CP và 88/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (đăng ký đất đai, quy định chung, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, giá đất, bồi thường), đã được sửa đổi, bổ sung
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế (đã

Cơ quan làm việc

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường: chính sách đất đai quốc gia, hệ thống thông tin đất đai và tiêu chuẩn đăng ký đất đai
- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (bảng giá đất) và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất đối với tổ chức; hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm)
- Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp tỉnh và Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc: cấp Giấy chứng nhận, đăng ký giao dịch và đăng ký thế chấp
- Cục Thuế và cơ quan thuế địa phương: thông báo và thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất
- Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng cấp tỉnh: nhà ở và thị trường bất động sản; Ban Quản lý khu công nghiệp/khu kinh tế và, từ ngày 15/9/2026, Bộ Công Thương đối với khu công nghiệp

được sửa đổi, bổ sung); Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm

Số liệu chính

Thời hạn sử dụng đất của dự án	Tối đa 50 năm (70 năm trong các trường hợp luật định)
Đơn giá thuê đất hằng năm	0,25% đến 3% giá đất, ổn định trong 5 năm
Thời gian không sử dụng đất trước khi bị thu hồi	12 tháng, hoặc chậm tiến độ 24 tháng
Gia hạn có thu tiền đối với đất chậm sử dụng	Tối đa 24 tháng
Sở hữu căn hộ của người nước ngoài	30% số căn hộ mỗi tòa nhà; 250 căn nhà riêng lẻ trên một khu vực cấp phường
Thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài	50 năm, được gia hạn một lần tối đa 50 năm
Vốn chủ sở hữu đối với dự án bất động sản	20% vốn đầu tư (dưới 20 ha); 15% (từ 20 ha trở lên)
Mức tiền đặt cọc tối đa đối với nhà ở hình thành trong tương lai	5% giá bán

Thay đổi trong giai đoạn 2025–2026

- Từ ngày 01/01/2026, Nghị quyết số 254/2025/QH15 cho phép phần lớn người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn giữa trả tiền thuê đất hằng năm và trả tiền thuê đất một lần, kể cả người thuê đất có hợp đồng thuê từ trước khi Nghị quyết có hiệu lực.
- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền bồi thường hiện được tính theo bảng giá đất cấp tỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm, thay thế phần lớn việc xác định giá đất cụ thể cho từng trường hợp.
- Nhà nước được thu hồi đất để thực hiện dự án trong khu thương mại tự do và Trung tâm tài chính quốc tế, và thu hồi phần diện tích còn lại khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được với trên 75% diện tích đất và trên 75% số người sử dụng đất.
- Người thuê đất trả tiền hằng năm được bán công trình xây dựng trên đất khi công trình đã hoàn thành và hợp pháp, và việc thế chấp hiện được ghi nhận vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không cần xác nhận trên Giấy chứng nhận.
- Chức năng quản lý nhà nước về khu công nghiệp được chuyển từ Bộ Tài chính sang Bộ Công Thương từ ngày 15/9/2026, và Luật Đất đai sửa đổi đang được trình Quốc hội với ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027.

Đối tượng áp dụng. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nắm giữ quyền sử dụng đất đứng tên mình thông qua việc Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, được giao đất để thực hiện dự án nhà ở, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của đối tác Việt Nam hoặc mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất. Cá nhân nước ngoài không được nắm giữ quyền sử dụng đất nhưng được sở hữu một số lượng nhà ở có giới hạn. Doanh nghiệp và công dân Việt Nam có nhiều phương thức hơn, bao gồm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Quyền sử dụng đất, không phải quyền sở hữu

Điều 53 Hiến pháp và Luật Đất đai xác định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Thứ mà nhà đầu tư có được là quyền sử dụng đất: một quyền được trao để sử dụng vào mục đích nhất định, thường có thời hạn xác định, với điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, và được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Luật Đất đai số 31/2024/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, là đạo luật điều chỉnh, được hướng dẫn thi hành bởi một hệ thống nghị định ban hành năm 2024 và, từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh bởi Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội. Khung pháp lý, các loại đất và người sử dụng đất, Giấy chứng nhận và các cơ quan có thẩm quyền được trình bày tại mục Quyền sử dụng đất và Luật Đất đai.

Có hai hệ quả xuyên suốt toàn bộ chương này. Thứ nhất, giá trị của quyền phụ thuộc vào hình thức của quyền: đất được giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc đất thuê trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, có thể được chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn, trong khi đất thuê trả tiền hằng năm nhìn chung thì không, mặc dù tài sản gắn liền với đất vẫn có thể được giao dịch. Thứ hai, quyền này gắn với dự án: thời hạn, mục đích và tiến độ được xác định đồng thời bởi thủ tục đăng ký đầu tư và quyết định về đất đai, và đất không được đưa vào sử dụng có thể bị thu hồi.

Nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai như thế nào

Cá nhân nước ngoài không được nắm giữ quyền sử dụng đất. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì được. Xét theo pháp luật đất đai, một doanh nghiệp chỉ là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nếu phải thực hiện thủ tục đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư, nói chung là khi có trên 50% vốn nước ngoài (khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai); doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá ngưỡng này là người sử dụng đất trong nước. Điều 28 Luật Đất đai liệt kê các phương thức tiếp cận đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài: Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất đã có hạ tầng trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao hoặc cụm công nghiệp, được giao đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của đối tác Việt Nam, và mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ hộ gia đình Việt Nam, vốn là điều doanh nghiệp Việt Nam được phép thực hiện, nhìn chung không áp dụng đối với tổ chức này. Mỗi phương thức có thủ tục phê duyệt, cơ chế thanh toán và rủi ro riêng, và việc lựa chọn thường được thực hiện trước khi đăng ký dự án; phần so sánh và hướng dẫn ra quyết định được trình bày tại mục Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai. Dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, hoặc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trước hết phải được chấp thuận chủ trương đầu tư, như trình bày tại mục Chấp thuận chủ trương đầu tư, và phải ký quỹ theo Điều 30 Luật Đầu tư, như trình bày tại mục Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Chi phí đất đai: tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và cải cách giá đất năm 2026

Nhà nước thu tiền sử dụng đất đối với đất được giao và thu tiền thuê đất đối với đất thuê, trả hằng năm hoặc một lần cho cả thời gian thuê. Tiền thuê đất hằng năm được tính bằng giá đất nhân với tỷ lệ phần trăm từ 0,25% đến 3% do cấp tỉnh quy định, ổn định theo chu kỳ năm năm và mức tăng bị giới hạn theo chỉ số lạm phát. Nghị quyết số 254/2025/QH15 đưa ra hai thay đổi mà mọi nhà đầu tư cần nắm rõ: bảng

giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, nhân với hệ số điều chỉnh do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hằng năm, nay là căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền bồi thường trong phần lớn trường hợp; và người thuê đất nhìn chung được lựa chọn phương thức trả tiền, do đó một doanh nghiệp sản xuất đang thuê đất trả tiền hằng năm có thể chuyển sang trả tiền thuê một lần và có được quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng, thế chấp. Cách tính, ví dụ so sánh giữa trả tiền thuê hằng năm và trả một lần, thuế sử dụng đất và mối liên hệ với ưu đãi về tiền thuê đất được trình bày tại mục [Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254](#); bản thân các ưu đãi được trình bày tại mục [Ưu đãi đầu tư](#).

Khu công nghiệp, nhà ở và văn phòng

Phần lớn các doanh nghiệp sản xuất nước ngoài không bao giờ trực tiếp thuê đất của Nhà nước. Họ thuê lại đất đã có hạ tầng của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, hoặc thuê nhà xưởng xây sẵn, và quyền của họ phụ thuộc vào hợp đồng thuê đất và phương thức trả tiền thuê của chính chủ đầu tư hạ tầng theo Điều 202 Luật Đất đai. Do đó, việc lựa chọn khu công nghiệp vừa là hoạt động thẩm định pháp lý đối với chủ đầu tư hạ tầng, vừa là một cuộc đàm phán thương mại, và từ ngày 01/10/2025, riêng việc đặt địa điểm trong khu công nghiệp không còn mang lại ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp. Các loại hình khu, vai trò của Ban Quản lý khu công nghiệp/khu kinh tế, thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 và danh mục kiểm tra khi thuê đất được trình bày tại mục [Khu công nghiệp và khu kinh tế](#).

Cá nhân nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án nhà ở thương mại, trong giới hạn 30% số căn hộ của một tòa nhà và 250 căn nhà riêng lẻ trên một khu vực cấp phường, và thời hạn sở hữu của cá nhân là 50 năm, được gia hạn một lần. Một dự thảo sửa đổi công bố vào tháng 9/2026 sẽ không cho phép người nước ngoài sở hữu biệt thự và nhà liền kề. Văn phòng được thuê theo Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản, và căn hộ chung cư để ở không được sử dụng làm trụ sở chính của doanh nghiệp. Các quy định này được trình bày tại mục [Nhà ở và văn phòng cho người nước ngoài](#).

Bảo vệ khoản đầu tư: tình trạng pháp lý, biện pháp bảo đảm và thu hồi đất

Trước khi mua, thuê hoặc cho vay có bảo đảm bằng đất, nhà đầu tư cần đối chiếu Giấy chứng nhận với hồ sơ địa chính, kiểm tra tình trạng quy hoạch, thời hạn và tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính, các quyền của bên thứ ba, giấy phép xây dựng và hồ sơ hoàn công. Quyền sử dụng đất chỉ được thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, hợp đồng thế chấp phải được công chứng và đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, do đó bên cho vay nước ngoài phải dựa vào đại lý bảo đảm trong nước. Phương pháp và danh mục kiểm tra được trình bày tại mục [Thẩm định pháp lý quyền sử dụng đất và biện pháp bảo đảm bằng đất đai](#).

Nhà nước được thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội trong 31 trường hợp quy định tại Điều 79 Luật Đất đai và các trường hợp được Nghị quyết số 254/2025/QH15 bổ sung, và do vi phạm pháp luật về đất đai, bao gồm đất không được sử dụng trong 12 tháng hoặc chậm tiến độ 24 tháng. Tiền bồi thường hiện được xác định trên cơ sở bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, và người thuê đất trả tiền hằng năm được bồi thường chi phí đầu tư còn lại và tài sản, chứ không được bồi thường về

đất. Trình tự, thủ tục, thời hạn, các phương thức khiếu nại và việc vận dụng các bảo đảm đầu tư được trình bày tại mục Thu hồi đất, bồi thường và đất không đưa vào sử dụng, còn vị thế theo điều ước quốc tế được trình bày tại mục Bảo đảm đầu tư và điều ước quốc tế.

Phát triển bất động sản và những thay đổi sắp tới

Phát triển bất động sản để bán hoặc cho thuê là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài và là hoạt động chịu sự điều chỉnh đối với mọi chủ thể theo Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. Chủ đầu tư phải là doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án, hoặc 15% đối với dự án có quy mô từ 20 ha trở lên; chủ đầu tư có đa số vốn nước ngoài được xây dựng để bán, cho thuê và cho thuê mua trên đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, nhưng không được thu quá 50% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước khi bàn giao. Việc bán nhà ở hình thành trong tương lai phải có bảo lãnh ngân hàng, và dự án chỉ được chuyển nhượng khi đáp ứng điều kiện. Các quy định và cấu trúc mà chủ đầu tư nước ngoài sử dụng trên thực tế được trình bày tại mục Kinh doanh bất động sản và dự án phát triển, còn việc mua lại doanh nghiệp dự án được trình bày tại Chương 8.

Chế độ pháp lý sắp tiếp tục thay đổi. Luật Đất đai sửa đổi, được công bố dự thảo ngày 20/7/2026, đang được trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 10/2026 với ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027; dự luật sẽ bãi bỏ cơ chế giá đất cụ thể, thay đổi cách xử lý đất không đưa vào sử dụng và mở rộng các căn cứ thu hồi đất. Nhà đầu tư đang đàm phán về đất đai ở thời điểm hiện tại nên tính đến khả năng có những thay đổi này trong tiến độ và hợp đồng, và xác nhận lại văn bản cuối cùng sau khi luật được thông qua.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đất đai số 31/2024/QH15, khoản 46 Điều 3, các Điều 4, 9, 27, 28, 41, 121 và 172; Nghị quyết số 254/2025/QH15 — <https://vbpl.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (quản lý đất đai) — <https://mae.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): các Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, 102/2024/NĐ-CP, 49/2026/NĐ-CP và 50/2026/NĐ-CP — <https://chinhphu.vn>
- Công báo (congbao.chinhphu.vn) — <https://congbao.chinhphu.vn>
- Bộ Tài chính: Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, các Điều 21, 24 và 30 — <https://mof.gov.vn>
- Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp (thay đổi thành viên và cổ đông) — <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>
- Cục Thuế (quản lý tiền thuê đất và thuế sử dụng đất) — <https://gdt.gov.vn>
- Bộ Công Thương: chuyển giao chức năng về khu công nghiệp từ ngày 15/9/2026 — <https://moit.gov.vn>
- Bộ Xây dựng (nhà ở và thị trường bất động sản) — <https://moc.gov.vn>
- Cục Quản lý xuất nhập cảnh (tạm trú của người nước ngoài) — <https://xuatnhapcanh.gov.vn>
- Bộ Tư pháp (đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản) — <https://moj.gov.vn>
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (tổ chức tín dụng được phép hoạt động) — <https://www.sbv.gov.vn>

Quyền sử dụng đất và Luật Đất đai năm 2024: sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện, các loại đất và người sử dụng đất, Giấy chứng nhận và các cơ quan quản lý đất đai

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; nhà đầu tư nắm giữ quyền sử dụng đất theo mục đích nhất định và, đối với dự án, có thời hạn tối đa 50 năm hoặc 70 năm trong các trường hợp luật định (Điều 53 Hiến pháp; Điều 4 và Điều 172 Luật Đất đai số 31/2024/QH15).
- Luật Đất đai có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 được hướng dẫn thi hành bởi các Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, 102/2024/NĐ-CP, 103/2024/NĐ-CP, 71/2024/NĐ-CP và 88/2024/NĐ-CP, và từ ngày 01/01/2026 được điều chỉnh bởi Nghị quyết số 254/2025/QH15, văn bản được ưu tiên áp dụng khi có quy định khác (Điều 13 Nghị quyết).
- Đất đai được phân loại thành nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng (Điều 9), và việc chuyển từ mục đích sử dụng này sang mục đích khác phải được cho phép phù hợp với quy hoạch (Điều 121).
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là người sử dụng đất; cá nhân nước ngoài thì không, và chỉ được sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở; quyền của doanh nghiệp phụ thuộc vào việc đất được giao, được thuê trả tiền một lần hay được thuê trả tiền hàng năm (các Điều 4, 28 và 41).
- Quyền được ghi nhận trên một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất duy nhất, do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp tỉnh cấp và đăng ký; chính sách quốc gia thuộc thẩm quyền của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Không ai sở hữu đất đai: nhà đầu tư thực sự nắm giữ quyền gì

Điều 53 Hiến pháp quy định đất đai, tài nguyên nước và các tài nguyên thiên nhiên khác là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được xây dựng trên nguyên tắc đó. Nhà nước, với tư cách đại diện chủ sở hữu, quyết định quy hoạch sử dụng đất, quy định mục đích sử dụng của từng thửa đất, giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất hiện có, quy định giá đất, quyết định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và thu hồi đất trong các trường hợp luật cho phép. Nhà nước không bán đất. Thứ mà doanh nghiệp có được là **quyền sử dụng đất**: một quyền tài sản được Bộ luật Dân sự công nhận, cho phép sử dụng một diện tích xác định vào mục đích xác định, thường trong thời hạn xác định, với điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Tuy vậy, quyền sử dụng đất vẫn là một tài sản có giá trị và có thể giao dịch. Tùy thuộc vào hình thức nắm giữ, quyền này có thể được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn. Công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu trọn vẹn của người đã xây dựng hoặc mua công trình đó, và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thường được ghi nhận và giao dịch cùng nhau. Vì vậy, câu hỏi thực tiễn là nhà đầu tư có thể có được hình thức quyền sử dụng đất nào và hình thức đó cho phép nhà đầu tư làm gì; các phương thức được trình bày tại mục Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai.

Đất sử dụng cho dự án đầu tư được nắm giữ có thời hạn. Theo Điều 172 Luật Đất đai, thời hạn sử dụng đất nhìn chung là thời hạn hoạt động của dự án, tối đa 50 năm, và tối đa 70 năm đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm hoặc dự án tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn; người sử dụng đất tuân thủ đúng quy định có thể đề nghị gia hạn trước khi hết hạn. Ngược lại, đất ở do hộ gia đình, cá nhân Việt Nam sử dụng được sử dụng ổn định lâu dài, không xác định thời hạn. Thời hạn ghi trên quyết định về đất đai và Giấy chứng nhận cần phù hợp với thời hạn ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, được xác định theo Điều 31 Luật Đầu tư (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành

Luật Đất đai được thông qua ngày 18/01/2024 và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, sớm hơn năm tháng so với dự kiến ban đầu, thay thế Luật Đất đai năm 2013. Kể từ đó, Luật đã được sửa đổi, bổ sung bởi mười hai luật: Luật số 43/2024/QH15, luật đưa ngày có hiệu lực sớm hơn; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 và Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15; các Luật số 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15 và 95/2025/QH15; Luật An ninh mạng số 116/2025/QH15 và Luật Hàng không dân dụng số 130/2025/QH15, cùng được thông qua ngày 10/12/2025 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2026; và các Luật số 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 và 147/2025/QH15, được thông qua ngày 11/12/2025. Văn phòng Quốc hội đã hợp nhất các luật này tại văn bản hợp nhất số 44/VBHN-VPQH ngày 16/3/2026. Phần lớn các nội dung sửa đổi nhằm bảo đảm phù hợp với việc sắp xếp chính quyền địa phương năm 2025 và các luật mới khác; một Luật Đất đai sửa đổi với phạm vi rộng hơn đang được trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 10/2026 (xem phần Thay đổi dự kiến năm 2027 dưới đây). Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật thông qua một loạt nghị định ban hành giữa năm 2024: Nghị định số 101/2024/NĐ-CP về điều tra cơ bản, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết các quy định chung của Luật, bao gồm giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất do vi phạm; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP về giá đất; và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Các Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và 226/2025/NĐ-CP sau đó đã phân định lại thẩm quyền sau cải cách chính quyền địa phương năm 2025 và sửa đổi các nghị định năm 2024.

Ngày 11/12/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 254/2025/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/01/2026, nhằm tháo gỡ các vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng Luật. Nghị quyết bổ sung các căn cứ thu hồi đất, cho phép người thuê đất lựa chọn phương thức trả tiền thuê, lấy bảng giá đất cấp tỉnh và hệ số điều chỉnh hằng năm làm căn cứ cho phần lớn các khoản thu về đất và tiền bồi thường, đồng thời nói rõ một số quy định về giao dịch và đăng ký. Điều 13 quy định rằng, trong thời gian Nghị quyết có hiệu lực, trường hợp có luật quy định khác về cùng một vấn đề thì áp dụng theo Nghị quyết. Các Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và 50/2026/NĐ-CP, cùng có hiệu lực từ ngày 31/01/2026, hướng dẫn thi hành Nghị quyết, lần lượt về giá đất và thủ tục, và về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Những thay đổi về giá đất và

tiền thuê đất được trình bày tại mục Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254; Luật Đầu tư quy định khi nào dự án phải được chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi được giao đất, cho thuê đất (Chấp thuận chủ trương đầu tư).

Các loại đất và mục đích sử dụng đất

Điều 9 Luật Đất đai phân chia đất đai thành ba nhóm. **Nhóm đất nông nghiệp** bao gồm đất trồng cây hằng năm và cây lâu năm (trong đó đất trồng lúa được bảo vệ đặc biệt), đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ và rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác. **Nhóm đất phi nông nghiệp** bao gồm đất ở tại đô thị và nông thôn, đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đất quốc phòng, an ninh, đất công trình công cộng, và các loại đất liên quan nhiều nhất đến nhà đầu tư: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu công nghệ cao, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản. **Nhóm đất chưa sử dụng** là đất chưa được đưa vào sử dụng cho bất kỳ mục đích nào.

Mỗi thửa đất đều có mục đích sử dụng được ghi nhận, và mục đích sử dụng quyết định cả những gì được thực hiện trên đất lẫn giá đất. Sử dụng đất không đúng mục đích là hành vi vi phạm có thể dẫn đến thu hồi đất theo Điều 81. Việc chuyển mục đích sử dụng đất, ví dụ từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ, phải được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cho phép theo Điều 121, phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, làm phát sinh nghĩa vụ nộp khoản chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, và đối với dự án thường còn phải được chấp thuận chủ trương đầu tư. Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định phương pháp nộp khoản chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng (Điều 10) và bãi bỏ yêu cầu Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng trước khi cơ quan có thẩm quyền quyết định (Điều 4). Việc chuyển mục đích sử dụng diện tích lớn đất trồng lúa hoặc đất rừng vẫn phải được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư.

Người sử dụng đất và quyền được nắm giữ của từng chủ thể

Điều 4 Luật Đất đai liệt kê các chủ thể được công nhận là người sử dụng đất: tổ chức trong nước (bao gồm doanh nghiệp Việt Nam), tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư, hộ gia đình và cá nhân Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, và **tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**. Khoản 46 Điều 3 định nghĩa tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất. Theo Điều 20 Luật số 143/2025/QH15, đó nói chung là doanh nghiệp có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, hoặc có trên 50% vốn điều lệ do một doanh nghiệp như vậy nắm giữ (Luật Đầu tư năm 2025). Do đó, xét theo pháp luật đất đai, doanh nghiệp Việt Nam có tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá ngưỡng này là tổ chức kinh tế trong nước theo điểm b khoản 1 Điều 4, mặc dù có cổ đông nước ngoài, và được sử dụng các phương thức tiếp cận đất đai dành cho tổ chức trong nước; cũng chính ngưỡng này quyết định các hình thức kinh doanh bất động sản mà doanh nghiệp được thực hiện.

Cá nhân nước ngoài hoặc doanh nghiệp nước ngoài không có công ty con tại Việt Nam không phải là người sử dụng đất. Các chủ thể này không được nắm giữ quyền sử dụng đất, trừ phạm vi hạn chế mà quyền sở hữu nhà ở hoặc căn hộ theo Luật Nhà ở kèm theo quyền sử dụng phần đất bên dưới (Nhà ở và văn phòng cho người nước ngoài). Vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất sẽ thành lập hoặc mua lại một doanh nghiệp Việt Nam, và doanh nghiệp đó sẽ nắm giữ đất đứng tên mình.

Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo ba phương thức chính. **Giao đất** có thể là giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho mục đích công cộng và quốc phòng, hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, chủ yếu cho dự án xây dựng nhà ở để bán. **Cho thuê đất** là hình thức thông thường đối với dự án kinh doanh, với tiền thuê đất trả hằng năm hoặc trả một lần cho cả thời gian thuê. **Công nhận quyền sử dụng đất** xác nhận quyền đối với đất đã được sử dụng ổn định, chủ yếu của hộ gia đình. Các quyền phát sinh tương ứng đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được quy định tại Điều 41: đất được giao và đất thuê trả tiền một lần có thể được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam và góp vốn; đất thuê trả tiền hằng năm chỉ cho phép doanh nghiệp thế chấp, bán, cho thuê hoặc góp vốn bằng tài sản của chính mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, với một số ngoại lệ đối với chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Bảng dưới đây tóm tắt các trường hợp.

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Nhà đầu tư này có được nắm giữ quyền sử dụng đất này không?

Trả lời đối với chủ thể sẽ là người sử dụng đất; các phương thức được so sánh tại mục 5.2.

Q1 Chủ thể dự kiến nắm giữ là cá nhân nước ngoài, hoặc doanh nghiệp nước ngoài không có doanh nghiệp tại Việt Nam?

Có Chủ thể này không được nắm giữ quyền sử dụng đất. Cá nhân nước ngoài được mua nhà ở trong dự án nhà ở thương mại trong giới hạn theo Luật Nhà ở; đối với mọi mục đích kinh doanh, cần thành lập hoặc mua lại một doanh nghiệp Việt Nam.

Không Chuyển sang câu hỏi 2.

Q2 Chủ thể nắm giữ có phải là doanh nghiệp Việt Nam phải thực hiện thủ tục đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư, nói chung là do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ của doanh nghiệp, hay không?

Có Đây là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai).
Chuyển sang câu hỏi 3.

Không Đây là tổ chức trong nước, kể cả khi có cổ đông nước ngoài với tỷ lệ sở hữu không vượt quá ngưỡng này, và có nhiều lựa chọn phương thức nhất, bao gồm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác. Chuyển sang câu hỏi 3 để xem tác động của phương thức trả tiền.

Q3 Đất sẽ được giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc được thuê trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê?

Có Doanh nghiệp được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động và góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (khoản 3 Điều 41).

Không Chuyển sang câu hỏi 4.

Q4 Đất sẽ được thuê trả tiền hằng năm?

Có Doanh nghiệp được giao dịch đối với tài sản gắn liền với đất và quyền thuê, nhưng không được giao dịch đối với chính quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 41); từ ngày 01/01/2026, doanh nghiệp được bán công trình xây dựng đã hoàn thành và hợp pháp (Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15) và có thể đề nghị chuyển sang trả tiền thuê một lần.

Không Kiểm tra xem đất có phải là đất thuê lại của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (Điều 202) hay được nắm giữ thông qua một doanh nghiệp khác (khoản 4 Điều 41); quyền phát sinh theo phương thức trả tiền của quan hệ thuê gốc.

Giấy chứng nhận: một văn bản duy nhất cho đất và công trình

Quyền được chứng minh bằng **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**. Nhà đầu tư và thị trường vẫn quen gọi là sổ đỏ và sổ hồng, tên gọi kế thừa từ các mẫu trước đây; kể từ Luật Đất đai năm 2024, chỉ còn một loại Giấy chứng nhận duy nhất, được cấp theo mẫu mới từ ngày 01/8/2024 có mã QR liên kết với cơ sở dữ liệu đất đai. Các Giấy chứng nhận đã cấp trước đây vẫn có giá trị pháp lý.

Giấy chứng nhận ghi nhận người sử dụng đất, số thửa và số tờ bản đồ, địa chỉ và diện tích, loại đất và mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, hình thức sử dụng (giao đất có thu hoặc không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền hằng năm hoặc trả tiền một lần, công nhận quyền sử dụng đất) và nguồn gốc sử dụng đất, cùng với công trình xây dựng và tài sản khác thuộc sở hữu của người được cấp. Các biến động được ghi nhận trên Giấy chứng nhận hoặc, ngày càng phổ biến, chỉ được cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai: theo Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15, việc thể chấp hiện được đăng ký bằng cách cập nhật cơ sở dữ liệu mà không xác nhận trên Giấy chứng nhận. Do đó, Giấy chứng nhận là điểm khởi đầu, chứ không phải điểm kết thúc, của việc kiểm tra tình trạng pháp lý, và hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai lưu giữ mới là nguồn thông tin có giá trị pháp lý (Thẩm định pháp lý quyền sử dụng đất và biện pháp bảo đảm bằng đất đai).

Giao dịch về quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai, và hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp một bên là tổ chức kinh doanh bất động sản và hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng hoặc góp vốn, khi đó việc công chứng, chứng thực theo yêu cầu của các bên (khoản 3 Điều 27). Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không bắt buộc phải công chứng.

Cơ quan quản lý đất đai

Ở cấp trung ương, **Bộ Nông nghiệp và Môi trường**, được thành lập vào tháng 3/2025 trên cơ sở hợp nhất Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trước đây, chịu trách nhiệm về chính sách đất đai, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, hệ thống thông tin đất đai quốc gia và tiêu chuẩn về đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận. **Bộ Tài chính** ban hành quy định về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, do **Cục Thuế** và các cơ quan thuế địa phương xác định và thu. **Bộ Xây dựng** quản lý nhà ở và thị trường bất động sản.

Ở cấp tỉnh, **Hội đồng nhân dân** quyết định bảng giá đất và, kể từ Nghị quyết số 254/2025/QH15, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại theo quy tắc 75%. **Ủy ban nhân dân** quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất đối với tổ chức, bao gồm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, và quy định hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm. **Sở Nông nghiệp và Môi trường** cấp tỉnh tham mưu cho các quyết định đó, và **Văn phòng đăng ký đất đai** trực thuộc Sở, hoạt động thông qua các chi nhánh tại địa phương, lưu giữ hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận và đăng ký giao dịch, thế chấp. Từ ngày 01/7/2025, Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết phần lớn các vấn đề đối với hộ gia đình, cá nhân. Từ ngày 15/9/2026, chức năng quản lý nhà nước về khu công nghiệp được chuyển từ Bộ Tài chính sang Bộ Công Thương (Khu công nghiệp và khu kinh tế).

Chủ thể được nắm giữ quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất	Phương thức tiếp cận đất chủ yếu	Có được chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất không?	Căn cứ pháp lý
Doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống	Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất khác, kể cả đất nông nghiệp khi có phương án sử dụng đất được phê duyệt; nhận góp vốn; đầu giá	Có, đối với đất được giao có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần hoặc đất nhận chuyển nhượng; chỉ đối với tài sản khi trả tiền thuê hằng năm	Luật Đất đai, khoản 46 Điều 3, các Điều 28, 33, 34
Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (nói chung là doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài)	Nhà nước cho thuê đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp; giao đất để thực hiện dự án nhà ở; nhận góp vốn của người sử dụng đất Việt Nam; mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất	Có, đối với đất được giao hoặc đất thuê trả tiền một lần, chỉ được thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; chỉ đối với tài sản và quyền thuê khi đất thuê trả tiền hằng năm	Luật Đất đai, Điều 28 và Điều 41
Hộ gia đình, cá nhân Việt Nam	Giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế	Có, với hạn chế đối với đất nông nghiệp	Luật Đất đai, các quy định về người sử dụng đất là cá nhân
Cá nhân nước ngoài	Không có đối với đất; được sở hữu nhà ở trong dự án nhà ở thương mại	Không có quyền sử dụng đất riêng; được thế chấp nhà ở của mình tại tổ chức tín dụng	Luật Nhà ở, các Điều 17 đến 20
Doanh nghiệp nước ngoài không có pháp nhân tại Việt Nam	Không có; văn phòng đại diện hoặc chi nhánh được thuê mặt bằng	Không	Luật Đất đai, Điều 4

VÍ DỤ MINH HỌA

Độc Giấy chứng nhận của khu đất nhà máy 2,4 ha tại Đồng Nai

Một nhà sản xuất linh kiện Nhật Bản được chào mua khu đất và nhà xưởng của một doanh nghiệp Việt Nam. Giấy chứng nhận và trích lục hồ sơ địa chính thể hiện các thông tin dưới đây. Các dữ kiện chỉ mang tính minh họa.

Người sử dụng đất	Công ty cổ phần Việt Nam, 100% vốn trong nước. Phù hợp với bên bán nêu trong bản điều khoản thỏa thuận.
Mục đích sử dụng và loại đất	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Phù hợp với nhà máy; không cần chuyển mục đích sử dụng đất.
Hình thức sử dụng	Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê hằng năm. Bên bán không được chuyển nhượng chính quyền sử dụng đất; bên bán được bán nhà xưởng và quyền thuê của mình.
Điều khoản	50 năm kể từ năm 2012, như vậy đến năm 2026 còn 36 năm. Thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) của bên mua không nên vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại, trừ khi được điều chỉnh.
Tài sản được ghi nhận	Hai nhà xưởng (14.000 m ²) và một khối văn phòng, có giấy phép xây dựng và hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công trình; phần nhà kho mở rộng năm 2019 chưa được ghi nhận.
Trích lục hồ sơ địa chính	Một hợp đồng thế chấp nhà xưởng cho một ngân hàng Việt Nam; không ghi nhận tranh chấp, kê biên hoặc thông báo thu hồi đất.
Các phương án được xác định	(a) Mua nhà xưởng và tiếp nhận quyền thuê theo các điều kiện tại Điều 46 và Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (b) đề nghị bên bán chuyển sang trả tiền thuê một lần trước, sau đó nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (c) mua lại chính doanh nghiệp bên bán.
Tiến độ	Tuần 1 rà soát Giấy chứng nhận; tuần 2 đến tuần 3 tra cứu hồ sơ địa chính, đề nghị cơ quan thuế xác nhận tiền thuê đã nộp, kiểm tra quy hoạch; tuần 4 quyết định cấu trúc giao dịch.

Phần nhà kho mở rộng chưa được ghi nhận phải được hợp thức hóa hoặc được định giá như một rủi ro trước khi ký kết.

Phương án (c) sẽ khiến doanh nghiệp mục tiêu trở thành tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và có thể phải đăng ký theo Điều 21 Luật Đầu tư; xem mục 5.2.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về quyền sử dụng đất

Có ai được sở hữu đất đai tại Việt Nam không?

Không. Theo Điều 53 Hiến pháp và Luật Đất đai số 31/2024/QH15, đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước quản lý với tư cách đại diện chủ sở hữu. Nhà đầu tư, dù là Việt Nam hay nước ngoài, chỉ nắm giữ quyền sử dụng đất theo mục đích nhất định và, đối với dự án, có thời hạn tối đa 50 hoặc 70 năm, được ghi nhận trên Giấy chứng nhận.

Sổ đỏ và sổ hồng khác nhau như thế nào?

Đây là tên gọi cũ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Từ ngày 01/8/2024, chỉ còn một loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất duy nhất, theo mẫu mới có mã QR. Các Giấy chứng nhận cũ vẫn có giá trị cho đến khi được cấp đổi khi thực hiện giao dịch hoặc theo yêu cầu.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có được nắm giữ đất đứng tên mình không?

Có. Doanh nghiệp Việt Nam có cổ đông nước ngoài là người sử dụng đất theo Điều 4 Luật Đất đai và nắm giữ đất đứng tên mình. Nếu phải thực hiện thủ tục đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài, nói chung là do có trên 50% vốn nước ngoài, doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 46 Điều 3) và tiếp cận đất chủ yếu thông qua Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, giao đất để thực hiện dự án nhà ở, nhận góp vốn hoặc mua lại doanh nghiệp; nếu tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá ngưỡng này, doanh nghiệp là người sử dụng đất trong nước. Những quyền doanh nghiệp được thực hiện đối với đất phụ thuộc vào phương thức trả tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất.

Nghị quyết 254 có thay thế Luật Đất đai không?

Không. Nghị quyết số 254/2025/QH15 điều chỉnh một số quy định cụ thể từ ngày 01/01/2026, chủ yếu về thu hồi đất, phương thức trả tiền thuê đất, giá đất và đăng ký đất đai, và được ưu tiên áp dụng khi có quy định khác với Luật. Ngoài các nội dung đó, Luật Đất đai và các nghị định năm 2024 tiếp tục được áp dụng, và Luật Đất đai sửa đổi dự kiến có hiệu lực từ ngày 01/3/2027.

Cơ quan nào cấp Giấy chứng nhận và đăng ký thế chấp?

Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp tỉnh, thông qua các chi nhánh tại địa phương. Văn phòng lưu giữ hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký chuyển nhượng và ghi nhận thế chấp theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP; từ năm 2026, việc thế chấp được cập nhật vào cơ sở dữ liệu mà không xác nhận trên Giấy chứng nhận.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Luật Đất đai sửa đổi, được công bố dự thảo ngày 20/7/2026 và đang được trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 10/2026, có ngày hiệu lực dự kiến là 01/3/2027. Dự luật sẽ bãi bỏ cơ chế giá đất cụ thể, thay đổi quy định gia hạn đối với đất không đưa vào sử dụng và mở rộng các căn cứ thu hồi đất; văn bản cuối cùng có thể khác.
- Chính phủ đặt mục tiêu hoàn thành cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia vào cuối năm 2026, hoàn thành đo đạc địa chính các khu vực còn lại vào cuối năm 2027, và dự thảo luật sẽ yêu cầu các giao dịch về đất đai phải được đăng ký trên môi trường điện tử.
- Chương IV Nghị định số 49/2026/NĐ-CP áp dụng đến ngày 01/3/2027, cho thấy các nghị định hướng dẫn sẽ được ban hành lại khi luật sửa đổi có hiệu lực.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Land use right	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê hoặc công nhận; là tài sản mà nhà đầu tư nắm giữ.
Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Giấy chứng nhận duy nhất về quyền đối với đất và tài sản kể từ ngày 01/8/2024.
Land allocation	Giao đất	Việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất, có thu hoặc không thu tiền sử dụng đất.
Land lease	Cho thuê đất	Việc Nhà nước cho thuê đất với tiền thuê trả hằng năm hoặc trả một lần.
Land use levy	Tiền sử dụng đất	Khoản tiền phải nộp đối với đất được giao hoặc khi chuyển mục đích sử dụng đất.
Purpose of land use	Mục đích sử dụng đất	Mục đích được ghi nhận; việc thay đổi phải được cho phép (Điều 121).
Foreign-invested economic organisation	Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài	Doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư, nói chung là doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài (khoản 46 Điều 3); là người sử dụng đất theo khoản 7 Điều 4.
Land registration office	Văn phòng đăng ký đất đai	Lưu giữ hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký giao dịch và thế chấp.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống, là tổ chức trong nước sử dụng đất và được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác, kể cả đất nông nghiệp khi có phương án sử dụng đất được phê duyệt. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được tiếp cận đất theo các phương thức tại Điều 28 và chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Cá nhân nước ngoài hoàn toàn không được nắm giữ quyền sử dụng đất, trong khi cá nhân Việt Nam được sử dụng đất ở ổn định lâu dài, không xác định thời hạn.

LƯU Ý

- Các bình luận được viết trong năm 2024 hoặc 2025, trước khi có Nghị quyết số 254/2025/QH15: các quy định về phương thức trả tiền thuê đất, giá đất và thu hồi đất đã thay đổi từ ngày 01/01/2026.
- Cho rằng Giấy chứng nhận phản ánh đầy đủ mọi thông tin: việc thế chấp hiện được ghi nhận vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không xác nhận trên Giấy chứng nhận.
- Thời hạn sử dụng đất ngắn hơn thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) hoặc thời hạn khoản vay; cần thống nhất cả ba thời hạn trước khi ký kết.
- Sử dụng đất không đúng mục đích được ghi nhận, kể cả tạm thời; đây là hành vi vi phạm có thể dẫn đến thu hồi đất.
- Coi đất thuê trả tiền hằng năm như thể có quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng; chỉ tài sản gắn liền với đất và quyền thuê mới được giao dịch.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đất đai số 31/2024/QH15, khoản 46 Điều 3, các Điều 4, 9, 27, 28, 41, 121 và 172; Nghị quyết số 254/2025/QH15 — <https://vbpl.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (quản lý đất đai) — <https://mae.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): các Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, 102/2024/NĐ-CP, 49/2026/NĐ-CP và 50/2026/NĐ-CP — <https://chinhphu.vn>
- Công báo (congbao.chinhphu.vn) — <https://congbao.chinhphu.vn>

Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai: Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, giao đất để thực hiện dự án nhà ở, nhận góp vốn, mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất, và các hạn chế đối với đất nông nghiệp và đất tại khu vực nhạy cảm

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua Nhà nước cho thuê đất, thuê lại hoặc nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghệ cao, Nhà nước giao đất để thực hiện dự án nhà ở, nhận góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng vốn từ người sử dụng đất Việt Nam, và trong các trường hợp đặc biệt như trúng đấu giá và xử lý tài sản thế chấp (Điều 28 Luật Đất đai số 31/2024/QH15).
- Đất của Nhà nước được cho thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, hoặc không qua đấu giá, đấu thầu trong các trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai và khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, hoặc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, phải được chấp thuận chủ trương đầu tư (Điều 24 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15).
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam đang có quyền sử dụng đất được giữ nguyên các quyền về đất đai hiện có của doanh nghiệp đó (khoản 4 Điều 41 Luật Đất đai), nhưng việc mua lại phải được đăng ký trước nếu doanh nghiệp mục tiêu có quyền sử dụng đất tại đảo, xã biên giới, xã ven biển hoặc khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh (Điều 21 Luật Đầu tư).
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; tổ chức này thuê đất nông nghiệp của Nhà nước để thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc nhận góp vốn bằng đất nông nghiệp, và đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng được bảo vệ chặt chẽ.
- Quyền phát sinh theo phương thức trả tiền: giao đất hoặc thuê đất trả tiền một lần mang lại quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng và thế chấp; thuê đất trả tiền hàng năm chỉ mang lại quyền đối với công trình xây dựng và quyền thuê (Điều 41).

Điểm xuất phát: Điều 28 và các giới hạn đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Doanh nghiệp Việt Nam có quyền tự do rộng rãi trong việc tiếp cận đất đai: được thuê đất của Nhà nước, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất và mua thông qua đấu giá. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có danh sách phương thức hẹp hơn. Khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 định nghĩa tổ chức này là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất, mà theo Điều 20 Luật số 143/2025/QH15, nói chung là doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài; doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá ngưỡng này là người sử dụng đất trong nước với các phương thức rộng hơn, mặc dù có cổ đông nước ngoài. Điều 28 Luật Đất đai cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất theo sáu phương thức: Nhà nước cho thuê đất; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất, tức là mua lại doanh nghiệp hoặc dự án đang có quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng hoặc thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghệ cao; Nhà nước giao đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; và các trường hợp đặc biệt như trúng đấu giá quyền sử dụng đất, xử lý tài sản thế chấp, hoặc theo bản án của Tòa án, phán quyết trọng tài hoặc kết quả hòa giải thành được công nhận. Ngoài khu công nghiệp, tổ chức này không thể đơn giản nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ doanh nghiệp hoặc hộ gia đình Việt Nam.

Phương thức tiếp cận đất quyết định thời gian có được đất, việc có cần chấp thuận chủ trương đầu tư và ký quỹ hay không, các khoản thanh toán, khả năng thế chấp đất và rủi ro giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư nước ngoài nên xác định phương thức trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, vì Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) ghi nhận địa điểm và diện tích đất, và các tài liệu về đất đai là một phần của hồ sơ (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

Phương thức 1: Nhà nước cho thuê đất

Thuê đất của Nhà nước là phương thức dành cho dự án nằm ngoài khu công nghiệp cần sử dụng đất mà nhà đầu tư chưa kiểm soát. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất và cơ quan thuế ra thông báo tiền thuê đất. Nhà đầu tư lựa chọn trả tiền thuê đất hằng năm hoặc trả một lần cho cả thời gian thuê; từ ngày 01/01/2026, khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 nhìn chung cho phép lựa chọn một trong hai phương thức, trừ trường hợp đất thuộc quỹ đất do cơ quan nhà nước quản lý và được cho thuê theo hình thức trả tiền hằng năm, và đất thuê thông qua đấu giá từ quỹ đất đó phải trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Phân tích kinh tế của việc lựa chọn được trình bày tại mục Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254.

Nhà nước lựa chọn người thuê đất theo một trong ba cách. Đất đã sạch và đã có quy hoạch sử dụng thường được **đấu giá**, và giá trúng đấu giá trở thành tiền thuê đất. Trường hợp đất chưa được giải phóng mặt bằng hoặc dự án là dự án phát triển đô thị hoặc nhà ở, Nhà nước tổ chức **đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư** theo Luật Đấu thầu. Đất chỉ được cho thuê **không thông qua đấu giá, đấu thầu** trong các trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai và các trường hợp được bổ sung theo khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15, bao gồm đất dùng để thanh toán cho hợp đồng xây dựng - chuyển giao, dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 không sử dụng vốn nhà nước và đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, và dự án năng lượng, dự án du lịch có dịch vụ thương mại tại địa

bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Việc đề nghị giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, hoặc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, khiến dự án thuộc phạm vi Điều 24 Luật Đầu tư và phải được chấp thuận chủ trương đầu tư trước, như trình bày tại mục Chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời phải ký quỹ theo Điều 30.

Nhà nước chỉ cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, chủ yếu là chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh và, đối với xây dựng, quy hoạch phân khu theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15. Trường hợp đất đang có người sử dụng, Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng, bồi thường cho họ, sau đó cho nhà đầu tư thuê. Giải phóng mặt bằng là nguyên nhân chủ yếu gây chậm trễ đối với phương thức này, và nhà đầu tư thường ứng trước tiền bồi thường, khoản tiền này sau đó được khấu trừ vào tiền thuê đất (Thu hồi đất, bồi thường và đất không đưa vào sử dụng).

Phương thức 2: thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghệ cao

Phần lớn các doanh nghiệp sản xuất nước ngoài có được đất bằng cách thuê lại lô đất đã có hạ tầng của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghệ cao, hoặc thuê nhà xưởng xây sẵn. Chủ đầu tư hạ tầng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã thuê đất của Nhà nước, đã giải phóng mặt bằng và xây dựng đường giao thông, hệ thống điện, cấp nước và xử lý nước thải. Bên thuê không cần chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án của mình, không phải ký quỹ và có thể chuyển từ ký kết sang xây dựng trong vài tuần. Theo Điều 202 Luật Đất đai, chủ đầu tư hạ tầng thuê đất trả tiền hằng năm chỉ được cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền hằng năm, trong khi chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê được cho thuê lại theo hình thức trả tiền một lần hoặc hằng năm, và thời hạn thuê của bên thuê theo thời hạn còn lại của dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Cơ chế, các loại hình khu, việc thẩm định pháp lý đối với chủ đầu tư hạ tầng và danh mục kiểm tra khi thuê đất được trình bày tại mục Khu công nghiệp và khu kinh tế.

Phương thức 3: giao đất để thực hiện dự án nhà ở

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phát triển nhà ở để bán, hoặc để bán kết hợp cho thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, trên cơ sở bình đẳng với chủ đầu tư trong nước. Nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu giá hoặc đấu thầu, trừ trường hợp đã có quyền sử dụng đất hoặc đã tích tụ đất thông qua thỏa thuận với người đang sử dụng đất, và dự án nhà ở, dự án đô thị luôn phải được chấp thuận chủ trương đầu tư. Từ ngày 01/4/2025, Nghị quyết số 171/2024/QH15 cũng cho phép, theo cơ chế thí điểm trong năm năm, thực hiện dự án nhà ở thương mại trên đất nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận hoặc đất đang có quyền sử dụng mà không phải là đất ở, tại các khu đất thuộc danh mục do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Điều kiện kinh doanh bất động sản, việc bán nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng dự án được trình bày tại mục Kinh doanh bất động sản và dự án phát triển.

Phương thức 4: đất từ đối tác Việt Nam, thông qua góp vốn hoặc cho thuê

Doanh nghiệp hoặc cá nhân Việt Nam đang có quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng, tức là đất được giao có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần hoặc đất nhận chuyển nhượng, được góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào công ty liên doanh, kể cả công ty có cổ đông nước ngoài. Công ty liên doanh khi đó nắm giữ đất trong thời hạn còn lại cùng với các quyền gắn liền với đất. Tài sản góp vốn được các thành viên định giá theo nguyên tắc nhất trí hoặc do tổ chức thẩm định giá được cấp phép định giá theo Điều 36 Luật Doanh nghiệp, hợp đồng góp vốn phải được công chứng hoặc chứng thực theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai, và việc thay đổi người sử dụng đất được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan sẽ cấp Giấy chứng nhận đứng tên công ty. Đất mà đối tác thuê trả tiền hằng năm không thể được góp vốn dưới dạng quyền sử dụng đất; chỉ công trình xây dựng và quyền thuê mới được góp vốn (khoản 2 Điều 41). Đất thường là tài sản chủ yếu của đối tác, do đó việc định giá và tình trạng pháp lý của đất cần được xem xét kỹ lưỡng (Vốn điều lệ và góp vốn).

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng có thể thuê đất hoặc công trình của người sử dụng đất Việt Nam theo hợp đồng thuê dân sự. Trường hợp bên cho thuê có đất thuê trả tiền một lần hoặc đất được giao, bên cho thuê có thể cho thuê chính quyền sử dụng đất; trường hợp bên cho thuê có đất thuê trả tiền hằng năm, bên cho thuê có thể cho thuê công trình xây dựng và cho thuê lại quyền thuê của mình. Vị thế của bên thuê phụ thuộc vào việc bên cho thuê tiếp tục tuân thủ quy định, do đó hợp đồng thuê cần yêu cầu bên cho thuê duy trì việc nộp đầy đủ tiền thuê đất, duy trì hiệu lực của các giấy phép và bảo đảm đất không có rủi ro bị thu hồi.

Phương thức 5: mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất

Đối với nhiều nhà đầu tư nước ngoài, và với gần như toàn bộ các chủ đầu tư bất động sản nước ngoài, phương thức hiệu quả nhất là mua cổ phần hoặc phần vốn góp của doanh nghiệp Việt Nam đang có quyền sử dụng đất. Đất vẫn thuộc doanh nghiệp, nên không cần quyết định mới về đất đai, và theo khoản 4 Điều 41 Luật Đất đai, doanh nghiệp trở thành tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài do việc mua lại đó được giữ nguyên các quyền và nghĩa vụ gắn liền với đất của mình, tùy theo đất được giao, đất thuê trả tiền một lần hay đất thuê trả tiền hằng năm.

Việc mua lại có thủ tục phê duyệt riêng. Theo Điều 21 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, bên mua nước ngoài phải đăng ký việc mua với cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thay đổi cổ đông được ghi nhận trong các trường hợp tỷ lệ sở hữu nước ngoài sẽ vượt quá 50% hoặc tăng lên khi đã ở trên mức đó, doanh nghiệp mục tiêu kinh doanh ngành, nghề có điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, hoặc doanh nghiệp mục tiêu có quyền sử dụng đất tại đảo, xã biên giới, xã ven biển hoặc khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh. Thủ tục kiểm soát tập trung kinh tế có thể được áp dụng khi vượt các ngưỡng nêu tại Câu hỏi thường gặp số 87, và bên bán là tổ chức nước ngoài nộp thuế bằng 2% doanh thu chuyển nhượng theo Nghị định số 320/2025/NĐ-CP (Thuế đối với chuyển nhượng vốn và cổ tức). Mua lại doanh nghiệp cũng có nghĩa là mua lại toàn bộ lịch sử của doanh nghiệp: tiền thuê đất chưa nộp, công trình chưa được ghi nhận, vi phạm quy hoạch và chậm tiến độ có thể dẫn đến thu hồi đất đều đi kèm với doanh nghiệp, vì vậy việc thẩm định pháp lý về đất đai trình bày tại mục Thẩm định pháp lý quyền sử dụng đất và biện pháp bảo đảm bằng đất đai là trọng tâm của giao dịch. Cấu trúc giao dịch được trình bày tại Chương 8.

Các hạn chế: đất nông nghiệp, khu vực biên giới và ven biển, đất quốc phòng

Đất nông nghiệp. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được sử dụng đất nông nghiệp, nhưng thường thông qua việc thuê đất của Nhà nước để thực hiện dự án nông nghiệp, lâm nghiệp hoặc nuôi trồng thủy sản đã được phê duyệt, với khả năng trả tiền thuê một lần theo khoản 2 Điều 120, hoặc thông qua nhận góp vốn hoặc cùng với doanh nghiệp được mua lại. Tổ chức này không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ hộ gia đình, cá nhân, điều mà doanh nghiệp trong nước, bao gồm doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 50% trở xuống, được thực hiện khi Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất nông nghiệp. Đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng được bảo vệ chặt chẽ, việc chuyển sang mục đích phi nông nghiệp phải được cho phép phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, và việc chuyển mục đích sử dụng diện tích lớn đất trồng lúa hoặc đất rừng phải được chấp thuận chủ trương đầu tư (Câu hỏi thường gặp số 48).

Khu vực biên giới, ven biển, hải đảo và quốc phòng. Đất tại các khu vực này không hoàn toàn đóng cửa đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, nhưng việc kiểm soát đất được sàng lọc. Việc mua lại doanh nghiệp có quyền sử dụng đất tại các khu vực đó phải được đăng ký theo Điều 21 Luật Đầu tư, và cơ quan có thẩm quyền lấy ý kiến Bộ Quốc phòng và Bộ Công an; dự án đề nghị giao đất tại khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh phải được chấp thuận chủ trương đầu tư; và cá nhân, tổ chức nước ngoài không được sở hữu nhà ở tại khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo Điều 16 Luật Nhà ở.

HƯỚNG DẪN RA QUYẾT ĐỊNH

Phương thức tiếp cận đất nào phù hợp với dự án của tôi?

Hướng dẫn ra quyết định dành cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Trả lời theo thứ tự; kết quả đầu tiên đạt được là phương thức khởi đầu thông thường, không phải phương thức duy nhất.

Q1 Dự án là sản xuất, lắp ráp hoặc logistics có thể hoạt động trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc khu công nghệ cao?

Có Bắt đầu với việc thuê lại đất trong khu công nghiệp hoặc thuê nhà xưởng xây sẵn: không cần chấp thuận chủ trương đầu tư, không phải ký quỹ, và là phương thức nhanh nhất để bắt đầu xây dựng. Xem mục 5.4.

Không Chuyển sang câu hỏi 2.

Q2 Đối tác Việt Nam hoặc doanh nghiệp mục tiêu đã có khu đất phù hợp với quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng?

Có Cân nhắc việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào liên doanh, hoặc mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất, kèm thủ tục đăng ký theo Điều 21 khi được yêu cầu.

Không Chuyển sang câu hỏi 3.

Q3 Dự án là dự án nhà ở hoặc phát triển đô thị để bán hoặc cho thuê?

Có Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn thông qua đấu giá hoặc đấu thầu, hoặc nhận chuyển nhượng dự án; xem mục 5.8.

Không Chuyển sang câu hỏi 4.

Q4 Khu đất cần đất của Nhà nước nằm ngoài khu công nghiệp, hoặc cần chuyển mục đích sử dụng đất?

Có Nhà nước cho thuê đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc quyết định trực tiếp; cần dự trù khoản ký quỹ, chi phí giải phóng mặt bằng và thời gian dài hơn sáu đến mười hai tháng so với khu công nghiệp.

Không Thuê công trình hoặc đất của người sử dụng đất Việt Nam theo hợp đồng thuê dân sự có thể là đủ; cần kiểm tra tình trạng pháp lý và phương thức trả tiền thuê đất của bên cho thuê.

So sánh các phương thức

Phương thức	Thủ tục phê duyệt	Thanh toán	Quyền sử dụng đất có được thể chấp không?	Mục đích sử dụng điển hình
Nhà nước cho thuê đất ngoài khu công nghiệp	Chấp thuận chủ trương đầu tư nếu không qua đấu giá, đấu thầu hoặc có chuyển mục đích sử dụng đất; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; quyết định cho thuê đất; ký quỹ theo Điều 30	Tiền thuê đất trả hằng năm hoặc một lần cho Nhà nước; ứng trước tiền bồi thường nếu đất đang có người sử dụng	Chỉ khi trả tiền thuê một lần	Nhà máy độc lập, trung tâm logistics, dự án năng lượng và du lịch
Thuê lại đất trong khu công nghiệp	Chỉ cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (hoặc thủ tục đặc biệt theo Điều 28)	Giá thuê lại trả cho chủ đầu tư hạ tầng, một lần hoặc hằng năm, cộng phí quản lý	Chỉ khi thuê lại trả tiền một lần từ chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền thuê một lần	Sản xuất và kho bãi
Giao đất để thực hiện dự án nhà ở	Chấp thuận chủ trương đầu tư; đấu giá hoặc đấu thầu trừ khi đã có quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Tiền sử dụng đất	Có	Dự án nhà ở và đô thị

Phương thức	Thủ tục phê duyệt	Thanh toán	Quyền sử dụng đất có được thế chấp không?	Mục đích sử dụng điển hình
Nhận góp vốn của đối tác Việt Nam	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho liên doanh; hợp đồng góp vốn được công chứng; đăng ký biến động	Cổ phần trong liên doanh đổi lấy đất	Có, nếu đất của đối tác là đất được giao hoặc đất thuê trả tiền một lần	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nông nghiệp, liên doanh
Mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất	Đăng ký theo Điều 21 khi thuộc trường hợp phải đăng ký; kiểm soát tập trung kinh tế khi vượt ngưỡng	Giá mua cổ phần trả cho bên bán; các nghĩa vụ tài chính về đất vẫn thuộc doanh nghiệp	Theo tình trạng mà doanh nghiệp mục tiêu đang nắm giữ	Phát triển bất động sản, nhà máy trên khu đất đã qua sử dụng
Thuê dân sự từ người sử dụng đất Việt Nam	Không có, ngoài Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hợp đồng thuê	Tiền thuê trả cho bên cho thuê	Không	Văn phòng, nhà kho, nhà máy nhỏ

VÍ DỤ MINH HỌA

Lựa chọn phương thức cho nhà máy chế biến thực phẩm 6 ha

Một tập đoàn thực phẩm Hàn Quốc dự kiến thành lập doanh nghiệp 100% vốn để xây dựng nhà máy 6 ha tại Đồng bằng sông Cửu Long. Tập đoàn so sánh ba phương thức. Mọi mức giá, tiền thuê và thời gian chỉ là giả định minh họa, không phải báo giá thị trường.

Phương án A: khu công nghiệp	Thuê lại 6 ha từ chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền thuê một lần; dự án khu công nghiệp còn 38 năm. Giá giả định 110 USD/m ² , trả một lần: 6,6 triệu USD, cộng phí quản lý.
Thời gian theo phương án A	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý khu công nghiệp/khu kinh tế cấp trong khoảng bốn tuần; ký hợp đồng thuê lại trong tuần thứ 6; xây dựng từ tháng thứ 3. Không cần chấp thuận chủ trương đầu tư và không phải ký quỹ.
Phương án B: Nhà nước cho thuê đất	Đất nông nghiệp gần cảng sông, sẽ được chuyển mục đích sử dụng và thuê của Nhà nước. Chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ký quỹ 3% vốn đầu tư, giải phóng mặt bằng đối với 40 hộ gia đình.
Thời gian và chi phí theo phương án B	Chấp thuận trong các tháng thứ 2 đến thứ 5; tiền bồi thường do nhà đầu tư ứng trước và được khấu trừ vào tiền thuê đất; quyết định cho thuê đất trong các tháng thứ 8 đến thứ 12; xây dựng từ khoảng tháng thứ 12. Lựa chọn trả tiền thuê hằng năm để giữ dòng tiền; thời hạn có thể là trọn 50 năm.
Phương án C: mua lại doanh nghiệp	Một doanh nghiệp thủy sản Việt Nam có 7 ha đất thuê trả tiền một lần với thời hạn còn lại 41 năm và các công trình cũ. Mua 100% vốn của doanh nghiệp: phải đăng ký theo Điều 21 vì tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt quá 50%; bên bán, là doanh nghiệp Việt Nam, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản lãi.

Thời gian theo phương án C	Thẩm định pháp lý từ tuần 1 đến tuần 8; nộp hồ sơ đăng ký theo Điều 21 trong tuần thứ 9; hoàn tất giao dịch vào tháng thứ 4; xây dựng lại từ tháng thứ 6. Rủi ro: công trình chưa được ghi nhận và một vi phạm về môi trường trước đây.
Quyết định	Tập đoàn lựa chọn phương án A vì tốc độ và tính chắc chắn, đồng thời để ngỏ phương án C cho nhà máy thứ hai.

Các số liệu cho thấy sự đánh đổi thường gặp: khu công nghiệp có chi phí trên mỗi mét vuông cao hơn nhưng loại bỏ được thủ tục phê duyệt, khoản ký quỹ và rủi ro giải phóng mặt bằng; Nhà nước cho thuê đất có chi phí trên mỗi mét vuông thấp hơn và có thể có thời hạn dài hơn nhưng kéo dài thêm sáu đến mười hai tháng.

Phương án C thường là cách ít tốn kém nhất để có được đất đủ điều kiện thế chấp vay vốn, vì đất thuê trả tiền một lần của doanh nghiệp mục tiêu có thể được thế chấp cho bên cho vay trong nước.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về tiếp cận đất đai

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ doanh nghiệp Việt Nam không?

Không được nhận chuyển nhượng trực tiếp ngoài khu công nghiệp. Điều 28 Luật Đất đai cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua Nhà nước cho thuê đất, thuê lại hoặc nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, giao đất để thực hiện dự án nhà ở, nhận góp vốn hoặc mua lại doanh nghiệp, dự án đang có quyền sử dụng đất, do đó việc mua đất ngoài khu công nghiệp thường được cấu trúc dưới hình thức góp vốn vào liên doanh hoặc mua cổ phần.

Nhà máy trong khu công nghiệp có cần chấp thuận chủ trương đầu tư không?

Không. Dự án của bên thuê trên đất thuê lại của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp không phải là dự án thuộc Điều 24, do đó chỉ cần Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hoặc thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28 với thời hạn cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là 15 ngày làm việc. Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng của chính chủ đầu tư hạ tầng đã phải được chấp thuận, và bên thuê cần kiểm tra điều này trong quá trình thẩm định pháp lý.

Đối tác Việt Nam có được góp vốn bằng đất vào liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài không?

Có, nếu đất của đối tác là đất được giao có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần hoặc đất nhận chuyển nhượng. Tài sản góp vốn được định giá theo Điều 36 Luật Doanh nghiệp, hợp đồng góp vốn được công chứng theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai và được đăng ký. Đất thuê trả tiền hàng năm không thể được góp vốn dưới dạng quyền sử dụng đất.

Cần những thủ tục phê duyệt nào để mua lại doanh nghiệp Việt Nam đang có quyền sử dụng đất?

Cần đăng ký theo Điều 21 Luật Đầu tư khi tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt quá 50%, tăng lên trong ngành, nghề kinh doanh có điều kiện, hoặc khi doanh nghiệp mục tiêu có quyền sử dụng đất tại đảo, xã biên giới, xã ven biển hoặc khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; thủ tục kiểm soát tập trung kinh tế khi vượt ngưỡng; và cập nhật đăng ký doanh nghiệp. Đất vẫn thuộc doanh nghiệp.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có được thuê đất nông nghiệp không?

Có. Tổ chức này được thuê đất nông nghiệp của Nhà nước để thực hiện dự án nông nghiệp, lâm nghiệp hoặc nuôi trồng thủy sản đã được phê duyệt, với tiền thuê trả một lần hoặc hằng năm, hoặc nhận góp vốn bằng đất nông nghiệp. Tổ chức này không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ hộ gia đình, cá nhân, và việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa hoặc đất rừng phải được cho phép và, đối với diện tích lớn, phải được chấp thuận chủ trương đầu tư.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi trình Quốc hội vào tháng 10/2026 (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ quy định lại các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu và bổ sung căn cứ thu hồi đất đối với khu công nghệ số và trung tâm logistics quy mô lớn gần với cảng biển, cảng hàng không, qua đó làm thay đổi cách thức tích tụ đất của một số dự án thuê đất của Nhà nước.
- Cũng dự thảo này sẽ chuyển toàn bộ thẩm quyền quyết định về đất đai đối với tổ chức, bao gồm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, về cấp tỉnh, củng cố tình trạng sau năm 2025.
- Cơ chế thí điểm năm năm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 về dự án nhà ở thương mại trên đất nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận được áp dụng đến năm 2030; việc đánh giá kết quả thí điểm dự kiến sẽ là cơ sở cho cách luật sửa đổi xử lý đất ở.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Receiving land use rights	Nhận quyền sử dụng đất	Các cách thức người sử dụng đất có được quyền sử dụng đất (Điều 28).
Capital contribution in land use rights	Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	Người sử dụng đất góp quyền sử dụng đất của mình vào doanh nghiệp để đổi lấy phần vốn góp.
Land use rights auction	Đấu giá quyền sử dụng đất	Việc bán quyền sử dụng đất của Nhà nước cho người trả giá cao nhất.
Bidding to select an investor	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Việc lựa chọn cạnh tranh nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.
Sublease	Cho thuê lại đất	Việc chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp cho bên thuê thuê đất đã có hạ tầng.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Agricultural land use plan	Phương án sử dụng đất nông nghiệp	Phương án mà doanh nghiệp trong nước phải được phê duyệt để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.
Land clearance	Giải phóng mặt bằng	Việc thu hồi đất đang có người sử dụng và bồi thường cho người sử dụng đất trước khi bàn giao.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Doanh nghiệp Việt Nam được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ doanh nghiệp khác và từ hộ gia đình, kể cả đất nông nghiệp theo phương án được phê duyệt, do đó có thể tự tích tụ đất. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì không được làm như vậy ngoài khu công nghiệp, và phải dựa vào việc Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, nhận góp vốn vào liên doanh và mua lại doanh nghiệp. Cả hai đều phải được chấp thuận chủ trương đầu tư đối với cùng các loại dự án thuộc Điều 24, và cả hai đều phải ký quỹ khi sử dụng đất của Nhà nước.

LƯU Ý

- Thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ doanh nghiệp hoặc hộ gia đình Việt Nam ngoài khu công nghiệp: việc chuyển nhượng không thể được đăng ký cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.
- Đối tác góp vốn bằng đất thuê trả tiền hằng năm: chỉ công trình xây dựng và quyền thuê mới được góp vốn, không phải quyền sử dụng đất.
- Mua lại doanh nghiệp có quyền sử dụng đất tại khu vực biên giới, ven biển, hải đảo hoặc quốc phòng mà chưa hoàn thành thủ tục đăng ký theo Điều 21.
- Trông chờ vào việc Nhà nước cho thuê đất mà không dự trù chi phí giải phóng mặt bằng, vốn thường là bước kéo dài nhất và nằm ngoài tầm kiểm soát của nhà đầu tư.
- Ký thỏa thuận ràng buộc về đất trước khi kiểm tra quy hoạch của khu đất có cho phép mục đích sử dụng dự kiến hay không.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đất đai số 31/2024/QH15, các Điều 27, 28, 41, 120, 124 và 202; Nghị quyết số 254/2025/QH15, Điều 4; Nghị quyết số 171/2024/QH15 — <https://vbpl.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (quản lý đất đai) — <https://mae.gov.vn>
- Bộ Tài chính: Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, các Điều 21, 24 và 30 — <https://mof.gov.vn>
- Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp (thay đổi thành viên và cổ đông) — <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>

Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254: trả tiền thuê hằng năm hoặc một lần và các quyền tương ứng, bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, phương pháp định giá đất, ưu đãi về tiền thuê đất và thuế sử dụng đất

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Đất thuê của Nhà nước được trả tiền thuê hằng năm hoặc trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; từ ngày 01/01/2026, người thuê đất nhìn chung được lựa chọn một trong hai phương thức, kể cả đối với hợp đồng thuê hiện có, trừ trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý (Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15; Điều 30 Luật Đất đai số 31/2024/QH15).
- Thuê đất trả tiền một lần hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất mang lại quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn; thuê đất trả tiền hằng năm giới hạn quyền của người thuê đất trong phạm vi công trình xây dựng và quyền thuê, mặc dù công trình đã hoàn thành và hợp pháp nay đã được phép bán (Điều 41 Luật Đất đai; Điều 11 Nghị quyết).
- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền bồi thường được tính theo bảng giá đất cấp tỉnh do Hội đồng nhân dân quyết định và áp dụng từ ngày 01/01/2026, nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân quy định hằng năm; việc xác định giá đất cụ thể chỉ còn áp dụng đối với dự án lấn biển và các trường hợp không thể áp dụng bảng giá đất (các Điều 5, 7 và 8 Nghị quyết).
- Tiền thuê đất hằng năm bằng giá đất nhân với tỷ lệ phần trăm từ 0,25% đến 3% do cấp tỉnh quy định, ổn định theo chu kỳ năm năm, với mức tăng ở mỗi chu kỳ bị giới hạn theo chỉ số giá tiêu dùng cả nước (Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP; Điều 153 Luật Đất đai).
- Miễn, giảm tiền thuê đất là ưu đãi được ghi nhận khi ký hợp đồng thuê, và đất phi nông nghiệp chịu thuế sử dụng đất với thuế suất 0,03% giá tính thuế đối với đất sản xuất, kinh doanh (Điều 7 Luật số 48/2010/QH12).

Hai phương thức trả tiền, hai loại tài sản khác nhau

Khi Nhà nước cho thuê đất, người thuê đất trả **tiền thuê đất hằng năm** hoặc **tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê**. Khi Nhà nước giao đất để thực hiện dự án nhà ở, Nhà nước thu **tiền sử dụng đất**, có cơ chế tương tự như tiền thuê đất trả một lần. Phương thức trả tiền không chỉ là lựa chọn về dòng tiền. Phương thức này quyết định tính chất pháp lý của tài sản mà nhà đầu tư nắm giữ.

Theo khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có đất được giao hoặc thuê đất trả tiền một lần được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, cho thuê và cho thuê lại, thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam và góp vốn, trong thời hạn còn lại. Theo khoản 2 Điều 41, doanh nghiệp thuê đất trả tiền hằng năm chỉ được thế chấp, góp vốn và cho thuê lại tài sản của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, và được bán tài sản đó cùng với quyền thuê theo các điều kiện tại Điều 46. Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã nói lòng quy định về việc bán từ ngày 01/01/2026: người thuê đất trả tiền hằng năm được bán công trình xây dựng khi đã có giấy phép xây dựng (trường hợp phải có giấy phép) và đã hoàn thành theo đúng quy hoạch và dự án được phê duyệt. Hệ quả thực tiễn là thuê đất trả tiền một lần tạo ra một tài sản mà bên cho vay sẽ chấp nhận làm tài sản bảo đảm và bên mua sẵn sàng trả tiền, trong khi thuê đất trả tiền hằng năm tạo ra một quyền khó huy động vốn và khó bán hơn.

Trước năm 2026, Điều 120 Luật Đất đai chỉ cho phép thuê đất trả tiền một lần đối với dự án nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối, đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và nhà lưu trú công nhân, đất thương mại, dịch vụ để kinh doanh du lịch hoặc văn phòng, và nhà ở xã hội cho thuê. Mọi trường hợp khác đều phải trả tiền thuê hằng năm. Khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã bãi bỏ hạn chế đó: Nhà nước cho thuê đất, ngoài các trường hợp giao đất tại Điều 118 và Điều 119, và người sử dụng đất được lựa chọn trả tiền thuê một lần hoặc hằng năm, trừ đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất được giao vào mục đích kinh doanh theo khoản 3 Điều 30. Có thêm hai giới hạn áp dụng đối với quỹ đất do cơ quan nhà nước quản lý: đất thuê từ quỹ đất đó thông qua đấu giá phải trả tiền một lần, và dự án đang thuê đất trả tiền hằng năm từ quỹ đất đó không được chuyển sang trả tiền một lần. Theo điểm a khoản 9 Điều 4, người thuê đất có hợp đồng thuê từ trước khi Nghị quyết có hiệu lực cũng được lựa chọn, với cùng ngoại lệ đối với quỹ đất của Nhà nước.

Chuyển đổi giữa trả tiền thuê hằng năm và trả tiền thuê một lần

Điều 30 Luật Đất đai cho phép người thuê đất trả tiền hằng năm chuyển sang trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại, với giá đất được xác định lại tại thời điểm được chấp thuận chuyển đổi, và cho phép người thuê đất trả tiền một lần chuyển sang trả tiền hằng năm, với số tiền thuê đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê hằng năm phải nộp. Kết hợp với quyền lựa chọn rộng hơn theo Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định này mở ra cho nhà đầu tư đang thuê đất trả tiền hằng năm một cách thức để có được tài sản đủ điều kiện thế chấp vay vốn: một doanh nghiệp sản xuất thuê đất trả tiền hằng năm từ năm 2015 nay có thể đề nghị trả tiền thuê một lần cho thời gian thuê còn lại, được cấp Giấy chứng nhận thể hiện hình thức trả tiền một lần, sau đó thế chấp quyền sử dụng đất để huy động vốn mở rộng sản xuất hoặc bán quyền sử dụng đất cùng với nhà máy. Chi phí là toàn bộ giá trị của đất cho thời gian thuê còn lại theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hiện hành, do đó quyết định cần được mô hình hóa, như ví dụ dưới đây.

Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp áp dụng cơ chế tương tự theo khoản 3 Điều 202: chủ đầu tư hạ tầng đang thuê đất trả tiền hằng năm có thể chuyển sang trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại, và khả năng cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền một lần phụ thuộc vào việc đã chuyển đổi như vậy (Khu công nghiệp và khu kinh tế).

Cách xác định giá đất sau Nghị quyết 254

Luật Đất đai năm 2024 ghi nhận hai loại giá đất. **Bảng giá đất**, do từng tỉnh ban hành, quy định giá theo loại đất, khu vực và vị trí, chủ yếu được sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân, tính thuế và xử phạt. **Giá đất cụ thể**, được xác định cho từng trường hợp thông qua định giá theo Điều 160, được sử dụng đối với doanh nghiệp được giao đất hoặc thuê đất trả tiền một lần và để tính tiền bồi thường. Việc định giá theo từng trường hợp tỏ ra chậm và gây tranh cãi, và Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã thay thế phần lớn cơ chế này.

Theo Điều 7 Nghị quyết, bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, áp dụng từ ngày 01/01/2026 và được sửa đổi khi cần thiết, được xây dựng theo loại đất, khu vực và vị trí, đến từng thửa đất đối với nơi đã có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất. Theo Điều 8, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành **hệ số điều chỉnh giá đất**, là tỷ lệ phần trăm tăng hoặc giảm giá đất trong bảng giá đối với từng loại đất, khu vực và vị trí, áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm và có thể được điều chỉnh trong năm hoặc đối với từng khu vực cụ thể. Theo Điều 5, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền bồi thường được tính theo giá đất trong bảng giá nhân với hệ số điều chỉnh, và quyết định giao đất, cho thuê đất không còn phải ghi giá đất. Trường hợp đất được đấu giá, giá trúng đấu giá thay thế giá trong bảng giá. Giá đất cụ thể vẫn được xác định đối với dự án lấn biển và các trường hợp khác không thể áp dụng bảng giá đất. Thông tin đầu vào để xây dựng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh phải trong thời gian 24 tháng trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền chỉ đạo việc xây dựng (khoản 2 Điều 6), và Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh do lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch thẩm định cả hai (Điều 9). Nghị định số 49/2026/NĐ-CP cho phép sửa đổi bảng giá đất khi hệ số biến động thị trường vượt quá giới hạn do Hội đồng nhân dân quy định.

Điều 158 Luật Đất đai vẫn quy định các phương pháp định giá đất được sử dụng để xây dựng bảng giá đất và, khi cần xác định giá đất cụ thể, để định giá một thửa đất: phương pháp **so sánh**, khi có ít nhất ba giao dịch hoặc cuộc đấu giá tương đồng; phương pháp **thu nhập**, đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải đất ở tạo ra thu nhập xác định được; phương pháp **thặng dư**, đối với đất dự án mà doanh thu phát triển và chi phí có thể ước tính được; và phương pháp **hệ số điều chỉnh giá đất**, để tính tiền bồi thường đối với các thửa đất liền kề có giá trong bảng giá đất. Thông tin đầu vào nhìn chung phải trong thời gian 24 tháng trước thời điểm định giá.

Cách tính tiền thuê đất

Tiền thuê đất hằng năm bằng diện tích thuê nhân với đơn giá thuê đất hằng năm, là tỷ lệ phần trăm của giá đất dùng để tính tiền thuê. Theo Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP từ ngày 06/11/2025, tỷ lệ phần trăm nằm trong khoảng từ 0,25% đến 3%, do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định sau khi xin ý kiến Hội đồng nhân dân, theo khu vực, tuyến đường và mục đích sử dụng, và có thể phân biệt đất được xây dựng công trình với đất chỉ sử dụng làm cảnh quan hoặc mục đích phụ trợ. Theo khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, tiền thuê đất hằng năm được ổn định theo chu kỳ năm năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất; khi bắt đầu chu kỳ mới, tiền thuê đất được tính lại theo bảng giá đất có hiệu lực tại thời điểm đó, nhưng mức tăng so với chu kỳ trước không được vượt quá tỷ lệ do Chính phủ quy định, và tỷ lệ này không được vượt quá tổng chỉ số giá tiêu dùng cả nước của năm năm trước đó.

Tiền thuê đất trả một lần bằng diện tích thuê nhân với giá đất cho thời hạn thuê, nay được xác định từ bảng giá đất và hệ số điều chỉnh thay vì định giá cho từng trường hợp. Trường hợp đất được đấu giá, giá trúng đấu giá được áp dụng cho cả hai phương thức. Trường hợp nhà đầu tư đã xây dựng kết cấu hạ tầng được Nhà nước công nhận, chi phí đó có thể được khấu trừ. Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định chi tiết theo Nghị quyết, bao gồm tiền thuê đất đối với nhà đầu tư tiếp nhận dự án từ nhà đầu tư đã giải thể hoặc phá sản, trường hợp mà khoản 7 Điều 4 Nghị quyết nay cho phép được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất với điều kiện nộp bổ sung tiền thuê đất.

Tiền thuê đất do cơ quan thuế xác định trên cơ sở hồ sơ do cơ quan quản lý đất đai chuyển sang và được nộp theo số tiền và thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan thuế. Chậm nộp sẽ phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế, hiện là 0,03%/ngày (Câu hỏi thường gặp số 30), và việc không nộp kéo dài là căn cứ thu hồi đất theo khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai.

Từ quyết định cho thuê đất đến lần nộp tiền thuê đầu tiên

- 1 Lựa chọn phương thức trả tiền trong hồ sơ đề nghị**

Ghi rõ trong hồ sơ đề nghị thuê đất việc trả tiền thuê hằng năm hay một lần, sau khi đã mô hình hóa cả hai phương án; lựa chọn này được ghi nhận trong quyết định cho thuê đất và hợp đồng thuê đất.
- 2 Nhận quyết định cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất**

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất; cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng, trong đó ghi rõ diện tích, thời hạn, mục đích và phương thức trả tiền. Từ năm 2026, quyết định không cần ghi giá đất.
- 3 Đề nghị miễn, giảm**

Trường hợp dự án đủ điều kiện được miễn hoặc giảm tiền thuê đất trong nhiều năm, nộp hồ sơ đề nghị cùng với hồ sơ thuê đất để được ghi nhận; trường hợp được miễn cho toàn bộ thời hạn thì không cần nộp hồ sơ đề nghị riêng theo Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (Ưu đãi đầu tư).
- 4 Nhận thông báo tiền thuê đất**

Cơ quan quản lý đất đai chuyển hồ sơ sang cơ quan thuế, cơ quan thuế tính tiền thuê đất theo giá trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh và tỷ lệ phần trăm của cấp tỉnh, sau đó ra thông báo số tiền và thời hạn nộp.
- 5 Khấu trừ tiền bồi thường đã ứng trước**

Trường hợp nhà đầu tư đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được phê duyệt, đề nghị khấu trừ vào tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai; khoản 8 Điều 3 Nghị quyết cho phép khấu trừ trên phạm vi toàn bộ dự án và từng quyết định.
- 6 Nộp tiền và nhận Giấy chứng nhận**

Nộp tiền theo thời hạn trong thông báo; khi đã nộp đủ tiền thuê đất một lần hoặc tiền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận ghi nhận phương thức trả tiền, nội dung mà bên cho vay sẽ kiểm tra.

7

Theo dõi chu kỳ năm năm

Đối với tiền thuê đất hằng năm, theo dõi thời điểm kết thúc mỗi chu kỳ ổn định năm năm và đối chiếu thông báo mới với bảng giá đất, hệ số điều chỉnh và mức trần theo lạm phát.

So sánh trả tiền thuê hằng năm và trả tiền thuê một lần

Nội dung	Trả tiền thuê hằng năm	Trả tiền thuê một lần (hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất)	Căn cứ
Dòng tiền chi ra	Hằng năm, kể từ quyết định cho thuê đất; có thời gian miễn tiền thuê nếu được ưu đãi	Toàn bộ giá trị đất cho cả thời hạn ngay từ đầu	Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP
Căn cứ giá từ năm 2026	Giá trong bảng giá x hệ số x 0,25% đến 3%	Giá trong bảng giá x hệ số cho cả thời hạn	Nghị quyết số 254/2025/QH15, các Điều 5, 7, 8
Biến động giá	Ổn định trong 5 năm; mức tăng bị giới hạn theo chỉ số giá tiêu dùng	Không biến động sau khi đã nộp	Luật Đất đai, Điều 153
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không; được bán công trình xây dựng và quyền thuê khi đã hoàn thành và hợp pháp	Có, trong thời hạn còn lại	Luật Đất đai, Điều 41; Nghị quyết, Điều 11
Thế chấp	Chỉ công trình xây dựng, tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam	Luật Đất đai, Điều 41
Cho thuê lại	Công trình xây dựng và quyền thuê; chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền hằng năm	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng	Luật Đất đai, Điều 41 và Điều 202
Bồi thường khi thu hồi đất	Chi phí đầu tư vào đất còn lại và tài sản, không bồi thường về đất	Giá trị đất cho thời hạn còn lại theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, cộng với tài sản	Luật Đất đai; Nghị quyết, khoản 3 Điều 5
Chuyển đổi	Được chuyển sang trả tiền một lần theo giá xác định lại	Được chuyển sang trả tiền hằng năm, được khấu trừ tiền thuê đã nộp	Luật Đất đai, Điều 30

VÍ DỤ MINH HỌA

Trả tiền thuê hằng năm hay một lần đối với 3 ha đất thương mại, dịch vụ

Một tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh logistics được thuê 30.000 m² đất thương mại, dịch vụ ngoài khu công nghiệp trong 50 năm. Các số liệu là giả định minh họa: giá đất trong bảng giá nhân với hệ số điều chỉnh là 4,8 triệu đồng/m² cho cả thời hạn, tỷ lệ phần trăm của cấp tỉnh là 1,5%, mức tăng tối đa theo lạm phát là 15% ở mỗi chu kỳ năm năm, và tỷ lệ chiết khấu 8%. Không giả định có ưu đãi.

Trả tiền thuê hằng năm	30.000 m ² x 4.800.000 đồng x 1,5% = 2,16 tỷ đồng/năm cho các năm 1 đến 5.
Tiền thuê hằng năm trong 50 năm	108 tỷ đồng theo giá danh nghĩa nếu không thay đổi; khoảng 219 tỷ đồng nếu tăng 15% ở mỗi chu kỳ trong chín chu kỳ tiếp theo. Giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu 8%: khoảng 26 tỷ đồng nếu không thay đổi, khoảng 36 tỷ đồng nếu có các lần tăng.
Tiền thuê trả một lần	30.000 m ² x 4.800.000 đồng = 144 tỷ đồng, phải nộp ngay từ đầu.
Khoản chi thêm mang lại gì	Quyền sử dụng đất mà doanh nghiệp có thể thế chấp tại ngân hàng trong nước, bán cùng với nhà kho, cho thuê lại hoặc góp vốn vào liên doanh, và được bồi thường về chính đất đó nếu Nhà nước thu hồi.
Góc độ huy động vốn	Một bên cho vay trong nước đề nghị khoản vay tối đa 60% giá trị thẩm định của đất thuê trả tiền một lần và công trình xây dựng, nhưng chỉ nhận công trình xây dựng làm tài sản bảo đảm nếu trả tiền thuê hằng năm.
Quyết định	Doanh nghiệp lựa chọn trả tiền thuê hằng năm để giữ vốn trong giai đoạn đầu, và lên lịch xem xét lại vào năm thứ 5, khi doanh nghiệp có thể chuyển sang trả tiền thuê một lần cho 45 năm còn lại theo bảng giá đất tại thời điểm đó nếu cần vay vốn có bảo đảm bằng đất.

Số tiền trả một lần có vẻ đắt so với giá trị hiện tại của tiền thuê hằng năm vì nó mua một loại tài sản khác. Việc so sánh cần tính đến giá trị của khả năng thế chấp, giá trị khi thoái vốn và sự bảo vệ về bồi thường, không chỉ riêng tiền thuê.

Việc chuyển đổi sau này được tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh tại thời điểm chuyển đổi, có thể cao hơn hiện nay.

Ưu đãi về tiền thuê đất và thuế sử dụng đất

Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là một trong bốn hình thức ưu đãi đầu tư theo Luật Đầu tư. Theo các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, việc miễn thường áp dụng cho thời gian xây dựng, tiếp theo là thời gian ưu đãi kéo dài hơn tùy theo mức độ ưu tiên của ngành và mức độ khó khăn của địa bàn, đến toàn bộ thời hạn đối với dự án được hưởng ưu đãi đặc biệt. Điều kiện được hưởng và mối quan hệ với ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, vốn không còn được áp dụng chỉ vì dự án đặt tại khu công nghiệp, được trình bày tại mục [Ưu đãi đầu tư](#). Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đơn giản hóa thủ tục: trường hợp đất được miễn toàn bộ, không phải xác định giá đất và không cần nộp hồ sơ đề nghị miễn, và việc giảm tiền thuê hằng năm do Chính phủ quyết định để ứng phó với tình hình kinh tế được áp dụng mà không cần đề nghị.

Bên cạnh đó, người sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp **thuế sử dụng đất phi nông nghiệp** theo Luật số 48/2010/QH12. Giá tính thuế bằng diện tích đất thực tế sử dụng nhân với giá của một mét vuông đất trong bảng giá đất, được ổn định trong năm năm (Điều 6); trong khu công nghiệp, diện tích tính thuế không bao gồm phần kết cấu hạ tầng sử dụng chung. Đất sản xuất, kinh doanh chịu thuế suất 0,03%, và đất ở chịu thuế suất lũy tiến 0,03%, 0,07% và 0,15% căn cứ vào hạn mức đất ở (Điều 7). Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án, người thuê đất là người nộp thuế; trường hợp thuê dân sự, hợp đồng có thể thỏa thuận về người nộp thuế (Điều 4). Số thuế không đáng kể so với tiền thuê đất, nhưng thuế được kê khai và nộp riêng. Tháng 7/2026, Bộ Tài chính đã đề xuất sửa đổi luật thuế này để thống nhất các loại đất với Luật Đất đai năm 2024.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về tiền thuê đất và giá đất

Tôi có được lựa chọn trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không?

Nhìn chung là có, kể từ ngày 01/01/2026. Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 cho phép người sử dụng đất lựa chọn trả tiền thuê một lần hoặc hằng năm, kể cả đối với hợp đồng thuê hiện có, trừ đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất được giao vào mục đích kinh doanh và trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thuộc quỹ đất do cơ quan nhà nước quản lý, vốn không được chuyển sang trả tiền một lần.

Vì sao lại chọn trả tiền thuê một lần nếu tiền thuê hằng năm rẻ hơn tính theo giá trị hiện tại?

Vì phương thức này mua một loại tài sản khác. Thuê đất trả tiền một lần mang lại quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng, cho thuê lại, góp vốn và thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động, và được bồi thường về đất khi bị thu hồi. Thuê đất trả tiền hằng năm chỉ cho phép giao dịch đối với công trình xây dựng và quyền thuê, làm hạn chế khả năng huy động vốn và thoái vốn.

Tiền thuê đất hằng năm tại Việt Nam được tính như thế nào?

Tiền thuê đất hằng năm bằng diện tích nhân với giá đất theo bảng giá đất cấp tỉnh và hệ số điều chỉnh hằng năm, nhân với tỷ lệ phần trăm của cấp tỉnh trong khoảng từ 0,25% đến 3% theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã được sửa đổi. Tiền thuê được ổn định trong năm năm, và mức tăng ở mỗi chu kỳ mới bị giới hạn theo lạm phát cả nước.

Hệ số điều chỉnh giá đất là gì?

Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ phần trăm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm, theo đó giá trong bảng giá đất được tăng hoặc giảm đối với từng loại đất, khu vực và vị trí. Từ năm 2026, giá trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh là căn cứ cho phần lớn việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền bồi thường.

Tôi có phải nộp thuế sử dụng đất ngoài tiền thuê đất không?

Có. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo Luật số 48/2010/QH12 được áp dụng với thuế suất 0,03% giá tính thuế đối với đất sản xuất, kinh doanh, được tính trên cơ sở bảng giá đất, và người thuê đất của Nhà nước là người nộp thuế. Thuế này được kê khai và nộp riêng với tiền thuê đất.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ bãi bỏ cơ chế giá đất cụ thể và lấy bảng giá đất hằng năm và hệ số điều chỉnh của cấp tỉnh làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường và giá khởi điểm đấu giá, qua đó áp dụng lâu dài cách tiếp cận năm 2026; tiêu chí xác định hệ số điều chỉnh phần lớn sẽ do nghị định của Chính phủ quy định.
- Đề xuất của Bộ Tài chính vào tháng 7/2026 về việc sửa đổi Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ thống nhất lại các loại đất chịu thuế với Luật Đất đai năm 2024; thuế suất chưa được công bố.
- Bảng giá đất cấp tỉnh ban hành cho năm 2026 có thể được sửa đổi trong năm 2027 theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP khi hệ số biến động thị trường vượt quá giới hạn do Hội đồng nhân dân quy định, do đó các chu kỳ tiền thuê đất bắt đầu từ năm 2027 cần được đối chiếu với bảng giá đất mới nhất.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Annual rent	Thuê đất trả tiền hằng năm	Nhà nước cho thuê đất với tiền thuê trả hằng năm.
One-off rent for the whole term	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	Nhà nước cho thuê đất với tiền thuê trả một lần ngay từ đầu.
Land price table	Bảng giá đất	Bảng giá do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; là căn cứ cho phần lớn các khoản thu về đất từ năm 2026.
Land price adjustment coefficient	Hệ số điều chỉnh giá đất	Tỷ lệ phần trăm hằng năm do Ủy ban nhân dân áp dụng đối với giá trong bảng giá đất.
Specific land price	Giá đất cụ thể	Giá đất được định giá theo từng trường hợp, nay chỉ áp dụng khi không thể áp dụng bảng giá đất.
Annual rent unit price	Đơn giá thuê đất hằng năm	Giá đất nhân với tỷ lệ phần trăm của cấp tỉnh từ 0,25% đến 3%.
Land rent exemption	Miễn tiền thuê đất	Ưu đãi được ghi nhận trong hồ sơ thuê đất.
Non-agricultural land use tax	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	Thuế hằng năm đối với đất phi nông nghiệp theo Luật số 48/2010/QH12.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Các quy định về tiền thuê đất, bảng giá đất, hệ số điều chỉnh và quyền lựa chọn phương thức trả tiền được áp dụng như nhau đối với người thuê đất là doanh nghiệp Việt Nam và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, và ưu đãi về tiền thuê đất phụ thuộc vào ngành và địa bàn, không phụ thuộc vào quốc tịch. Sự khác biệt nằm ở việc đất sau đó có thể được sử dụng vào việc gì: doanh nghiệp Việt Nam được thế chấp cho bất kỳ bên cho vay nào mà pháp luật cho phép và chuyển nhượng cho bất kỳ bên mua trong nước nào, trong khi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

LƯU Ý

- Lựa chọn trả tiền thuê hằng năm mà không mô hình hóa hệ quả đối với việc huy động vốn: bên cho vay sẽ nhận công trình xây dựng nhưng không nhận đất làm tài sản bảo đảm.
- Cho rằng tiền thuê đất hằng năm được giữ cố định trong toàn bộ thời hạn; tiền thuê được xác định lại sau mỗi năm năm theo bảng giá đất tại thời điểm đó, trong giới hạn mức trần theo lạm phát.
- Thuê đất thuộc quỹ đất do cơ quan nhà nước quản lý, vốn không được chuyển từ trả tiền hằng năm sang trả tiền một lần.
- Không nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất nhiều năm cùng với hồ sơ thuê đất; việc chậm hoàn thành thủ tục có thể khiến doanh nghiệp mất quyền được miễn trong thời gian chậm trễ.
- Bỏ sót thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, vốn được kê khai và nộp riêng với tiền thuê đất.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Nghị quyết số 254/2025/QH15, các Điều 4 đến 11; Luật Đất đai số 31/2024/QH15, các Điều 30, 41, 120, 153 và 158 — <https://vbpl.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): các Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, 291/2025/NĐ-CP, 49/2026/NĐ-CP và 50/2026/NĐ-CP — <https://chinhphu.vn>
- Cục Thuế (quản lý tiền thuê đất và thuế sử dụng đất) — <https://gdt.gov.vn>
- Bộ Tài chính (chính sách tài chính về đất đai) — <https://mof.gov.vn>

Khu công nghiệp và khu kinh tế: cơ chế thuê lại đất, nhà xưởng xây sẵn, Ban Quản lý, các loại hình khu, thẩm định pháp lý chủ đầu tư hạ tầng, thủ tục rút gọn theo Điều 28 và danh mục kiểm tra khi thuê đất

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thuê đất của Nhà nước và cho thuê lại các lô đất đã có hạ tầng; chủ đầu tư hạ tầng thuê đất trả tiền hằng năm chỉ được cho thuê lại theo hình thức trả tiền hằng năm, trong khi chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được cho thuê lại theo hình thức trả tiền một lần hoặc hằng năm, và quyền của bên thuê lại phát sinh theo phương thức trả tiền của mình (Điều 202 và Điều 41 Luật Đất đai số 31/2024/QH15).
- Thời hạn thuê lại không được vượt quá thời hạn của dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; dự án của bên thuê lại cần thời hạn dài hơn phải được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, tổng thời hạn tối đa 70 năm, với điều kiện nộp tiền (khoản 4 Điều 202).
- Khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế được điều chỉnh bởi Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, đã được sửa đổi, bổ sung và vẫn còn hiệu lực vào tháng 10/2026; chức năng quản lý nhà nước về khu công nghiệp được chuyển từ Bộ Tài chính sang Bộ Công Thương từ ngày 15/9/2026 (Nghị quyết số 66.25/2026/NQ-CP của Chính phủ).
- Dự án của bên thuê lại trong khu không cần chấp thuận chủ trương đầu tư và có thể áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28, với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý cấp trong 15 ngày làm việc (Điều 28 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15).
- Từ ngày 01/10/2025, dự án mới trong khu công nghiệp không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ vì địa điểm, trừ khi khu công nghiệp nằm tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc dự án đáp ứng điều kiện ưu đãi theo ngành, nghề (Luật số 67/2025/QH15).

Vì sao phần lớn doanh nghiệp sản xuất nước ngoài bắt đầu trong khu công nghiệp

Việt Nam có vài trăm khu công nghiệp đang hoạt động, tập trung quanh Hà Nội và Hải Phòng ở miền Bắc, Đà Nẵng ở miền Trung, và Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Bình Dương ở miền Nam. Đối với doanh nghiệp sản xuất nước ngoài, khu công nghiệp giải quyết cùng lúc ba vấn đề khó khăn nhất về đất đai tại Việt Nam. Chủ đầu tư hạ tầng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đối với kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đã thuê đất của Nhà nước và giải phóng mặt bằng; đã xây dựng đường giao thông, đấu nối điện, nước và nhà máy xử lý nước thải tập trung; và có thể cung cấp lô đất có tình trạng pháp lý rõ ràng

và thời hạn còn lại xác định. Dự án của bên thuê lại không cần chấp thuận chủ trương đầu tư, không phải ký quỹ như đối với đất của Nhà nước và tránh được việc giải phóng mặt bằng, do đó khu công nghiệp có thể rút ngắn thời gian đến khi khởi công từ sáu đến mười hai tháng so với đất của Nhà nước ngoài khu công nghiệp (Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai).

Trong khu công nghiệp, bên thuê lại chủ yếu làm việc với hai đối tác: chủ đầu tư hạ tầng, với tư cách bên cho thuê và nhà cung cấp dịch vụ, và Ban Quản lý khu công nghiệp/khu kinh tế, cơ quan cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và thực hiện nhiều thẩm quyền của cấp tỉnh mà nếu không sẽ thuộc về các sở, ngành riêng biệt.

Cơ chế thuê lại đất

Theo khoản 2 Điều 202 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nhà nước cho nhà đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuê đất. Chủ đầu tư hạ tầng lựa chọn trả tiền thuê đất cho Nhà nước hằng năm hoặc một lần, và có thể chuyển từ trả tiền hằng năm sang trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại (khoản 3 Điều 202). Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung theo quy hoạch được phê duyệt không phải trả tiền thuê đất. Chủ đầu tư hạ tầng sau đó cho bên thuê lại thuê các lô đất đã có hạ tầng. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng trả tiền thuê hằng năm, chủ đầu tư chỉ được cho thuê lại theo hình thức trả tiền hằng năm; trường hợp đã trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, chủ đầu tư được cho thuê lại theo hình thức trả tiền một lần hoặc trả tiền hằng năm.

Quyền của bên thuê lại phát sinh theo phương thức trả tiền của mình. Khoản 5 Điều 202 trao cho bên thuê lại các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định chung đối với người trả tiền một lần và người trả tiền hằng năm, do đó bên thuê lại trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại được chuyển nhượng, cho thuê lại, góp vốn và thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, và quyền của bên thuê lại được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai; bên thuê lại trả tiền hằng năm chỉ được giao dịch đối với công trình xây dựng và quyền thuê của mình. Trên thực tế, phần lớn bên thuê lại nước ngoài trả giá thuê lại một lần, được báo giá theo mét vuông cho thời gian thuê còn lại, vì phương thức này tạo ra tài sản đủ điều kiện thế chấp vay vốn và cố định chi phí; sau đó bên thuê lại trả phí quản lý, phí duy tu hạ tầng hằng năm và chi phí tiện ích.

Thời hạn là con số quan trọng nhất. Theo khoản 4 Điều 202, thời hạn sử dụng đất của bên thuê lại theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Một khu công nghiệp được cấp phép năm 2008 với thời hạn 50 năm sẽ còn 32 năm vào năm 2026, và bên thuê lại không thể được thuê lại với thời hạn dài hơn. Trường hợp dự án của bên thuê lại cần thời hạn dài hơn, chủ đầu tư hạ tầng phải đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của khu công nghiệp, tổng thời hạn tối đa 70 năm, kèm theo việc nộp tiền thuê đất tương ứng; việc này không diễn ra tự động và cần được thỏa thuận trước khi ký kết. Thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) của bên thuê lại và thời hạn khoản vay không nên vượt quá thời hạn sử dụng đất (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

Điều 202 cũng yêu cầu chủ đầu tư hạ tầng dành quỹ đất đã có hạ tầng cho doanh nghiệp nhỏ và vừa và cho các cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường, với khả năng giảm tiền thuê được khấu trừ vào tiền thuê đất của chính chủ đầu tư hạ tầng, và xác định đất xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là đất thương mại, dịch vụ.

Nhà xưởng và nhà kho xây sẵn

Nhiều bên thuê, đặc biệt trong những năm đầu, hoàn toàn không thuê đất mà thuê nhà xưởng hoặc nhà kho xây sẵn của chủ đầu tư hạ tầng hoặc của chủ đầu tư chuyên cho thuê bất động sản công nghiệp. Đây là hợp đồng thuê công trình mang tính thương mại theo Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, không phải quyền đối với đất: bên thuê không được ghi nhận là người sử dụng đất, không được thế chấp mặt bằng thuê và phụ thuộc vào việc bên cho thuê tiếp tục tuân thủ quy định. Hợp đồng thuê thường có thời hạn từ ba đến mười năm kèm quyền gia hạn, tiền thuê tính bằng đồng Việt Nam hoặc, khi các bên được phép, tham chiếu theo ngoại tệ, tiền đặt cọc bảo đảm và phí dịch vụ. Ưu điểm là tốc độ, vốn đầu tư ban đầu thấp và tính linh hoạt; nhà xưởng có thể đi vào hoạt động trong vài tuần sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Vì tình trạng pháp lý của bên cho thuê là sự bảo vệ duy nhất của bên thuê, bên thuê cần kiểm tra công trình đã có giấy phép xây dựng và nghiệm thu hoàn thành công trình, văn bản nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy bao trùm mục đích sử dụng dự kiến, phần đất bên dưới công trình được nắm giữ với thời hạn dài hơn thời hạn thuê, và trường hợp công trình đang được thế chấp thì phải có văn bản chấp thuận của bên nhận thế chấp đối với việc cho thuê. Bản thân hợp đồng thuê cần quy định về quyền sở hữu phần hoàn thiện nội thất khi chấm dứt thuê, trách nhiệm về môi trường và hệ quả khi bên cho thuê bán công trình hoặc vi phạm nghĩa vụ. Các lưu ý khi soạn thảo hợp đồng được trình bày tại mục [Hợp đồng thương mại tại Việt Nam](#).

Các loại hình khu và căn cứ pháp lý

Khu công nghiệp được thành lập theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, có hiệu lực từ ngày 15/7/2022 và, đã được sửa đổi, bổ sung, vẫn còn hiệu lực vào tháng 10/2026. Nghị định ghi nhận khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp công nghệ cao, khu công nghiệp sinh thái và **khu chế xuất**, là khu công nghiệp có các doanh nghiệp sản xuất hàng xuất khẩu và được coi là nằm ngoài lãnh thổ hải quan của Việt Nam cho mục đích thuế. **Khu kinh tế**, gồm khu kinh tế ven biển và khu kinh tế cửa khẩu, là các khu vực rộng lớn hơn có các khu chức năng, bao gồm khu công nghiệp và khu phi thuế quan, và dự án tại đây có thể có thời hạn tối đa 70 năm. **Cụm công nghiệp**, có quy mô nhỏ hơn và do địa phương quản lý, được điều chỉnh bởi Nghị định số 32/2024/NĐ-CP.

Khu công nghệ cao được thành lập theo pháp luật về công nghệ cao và có Ban Quản lý và chính sách ưu đãi riêng. **Khu công nghệ số tập trung** đã có cơ sở pháp lý ở cấp luật theo Luật Công nghiệp công nghệ số (Luật số 71/2025/QH15) từ ngày 01/01/2026. **Khu thương mại tự do** đang được thành lập tại các thành phố cảng lớn theo cơ chế đặc thù của Quốc hội, và Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã bổ sung dự án trong khu thương mại tự do và **Trung tâm tài chính quốc tế** vào các trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhằm tạo quỹ đất cho các khu này. Tất cả các loại hình khu nêu trên đều thuộc diện áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt theo Điều 28.

Trách nhiệm thể chế đã thay đổi trong năm 2026. Nghị quyết số 66.25/2026/NQ-CP ngày 04/9/2026 của Chính phủ chuyển giao nhiệm vụ quản lý nhà nước của Bộ Tài chính về khu công nghiệp theo Luật Đầu tư và Nghị định số 35/2022/NĐ-CP sang Bộ Công Thương từ ngày 15/9/2026, và Nghị định số 351/2026/NĐ-CP quy định chức năng mới của Bộ Công Thương. Nghị quyết nêu rõ được áp dụng đến

ngày 28/02/2027. Các giấy phép đã cấp và hồ sơ đang giải quyết không bị ảnh hưởng. Bộ Tài chính đã công bố dự thảo nghị định thay thế Nghị định số 35/2022/NĐ-CP vào tháng 10/2025; đến ngày rà soát, nghị định thay thế chưa được ban hành.

Chức năng của Ban Quản lý

Mỗi tỉnh có khu công nghiệp hoặc khu kinh tế đều có Ban Quản lý, là cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Theo Điều 27 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, Ban Quản lý cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án trong các khu do mình quản lý, và theo Điều 25, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền cấp tỉnh nằm trong các khu đó. Ban Quản lý cũng cấp giấy phép thành lập văn phòng đại diện trong khu (Chi nhánh và văn phòng đại diện) và, tùy theo từng tỉnh, thực hiện các thẩm quyền được ủy quyền về quy hoạch xây dựng và giấy phép xây dựng, môi trường và lao động. Do đó, Ban Quản lý là cơ quan quản lý chủ yếu của bên thuê lại, và việc làm việc sớm với Ban Quản lý về quy hoạch và phân loại môi trường của dự án thường mang lại hiệu quả.

Bên thuê lại trong khu đủ điều kiện có thể lựa chọn **thủ tục đầu tư đặc biệt** theo Điều 28 Luật Đầu tư: nộp văn bản cam kết đáp ứng các điều kiện về công nghệ, môi trường, quy hoạch, xây dựng và phòng cháy, chữa cháy, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong 15 ngày làm việc, và không phải thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch chi tiết và giấy phép xây dựng, mà nộp thông báo cùng báo cáo nghiên cứu khả thi đã được thẩm tra độc lập trước khi khởi công và chấp nhận việc kiểm tra sau. Thủ tục này được trình bày tại mục Chấp thuận chủ trương đầu tư.

Ưu đãi sau ngày 01/10/2025

Cho đến năm 2025, dự án sản xuất trong khu công nghiệp có thể được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ dựa trên địa điểm. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 đã chấm dứt điều đó đối với dự án mới từ ngày 01/10/2025: địa điểm trong khu công nghiệp nay chỉ đủ điều kiện nếu khu công nghiệp nằm tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, hoặc dự án đáp ứng điều kiện theo ngành, nghề, như công nghệ cao, bán dẫn hoặc công nghiệp hỗ trợ ưu tiên, và dự án trong khu kinh tế và khu công nghệ cao vẫn được giữ ưu đãi. Miễn thuế nhập khẩu, cơ chế khu chế xuất và ưu đãi về tiền thuê đất gắn với khu vẫn có thể được áp dụng. Vì vậy, nhà đầu tư khi so sánh các khu công nghiệp nên so sánh chi phí đất, hạ tầng, lao động và logistics thay vì mặc định có lợi thế về thuế (Ưu đãi đầu tư; Thuế thu nhập doanh nghiệp).

Danh mục kiểm tra trước khi ký hợp đồng thuê lại đất trong khu công nghiệp

Yêu cầu chủ đầu tư hạ tầng cung cấp từng hạng mục và đối chiếu với hồ sơ địa chính và Ban Quản lý khi có thể. Các nội dung kiểm tra tương tự, với sự điều chỉnh phù hợp, được áp dụng đối với hợp đồng thuê nhà xưởng xây sẵn.



Các văn bản phê duyệt của khu công nghiệp

Chấp thuận chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án kết cấu hạ tầng, quyết định thành lập khu công nghiệp và quy hoạch phân khu được phê duyệt, thể hiện mục đích sử dụng được phép của lô đất.

- ☐ **Tình trạng pháp lý về đất của chủ đầu tư hạ tầng**

Quyết định cho thuê đất và hợp đồng thuê đất với Nhà nước, Giấy chứng nhận đối với đất khu công nghiệp và văn bản xác nhận phương thức trả tiền. Việc cho thuê lại trả tiền một lần đòi hỏi chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền thuê một lần đối với diện tích liên quan.
- ☐ **Tình trạng nộp tiền thuê đất và tiền sử dụng đất**

Văn bản xác nhận của cơ quan thuế hoặc chứng từ nộp tiền của chủ đầu tư hạ tầng chứng minh tiền thuê đối với lô đất đã được nộp và chưa có thông báo thu hồi đất nào được ban hành.
- ☐ **Thời hạn còn lại**

Ngày kết thúc của dự án khu công nghiệp và hợp đồng thuê đất, so sánh với thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà bên thuê lại cần và thời hạn khoản vay; mọi đề nghị điều chỉnh mà chủ đầu tư hạ tầng sẽ thực hiện.
- ☐ **Giải phóng mặt bằng và tranh chấp**

Bảng chứng cho thấy việc bồi thường đối với lô đất đã hoàn tất và đất đã được bàn giao, không còn khiếu nại tồn đọng của người sử dụng đất trước đây.
- ☐ **Thế chấp của chủ đầu tư hạ tầng**

Chủ đầu tư hạ tầng có thể chấp đất khu công nghiệp hay không; nếu có, cần có văn bản giải chấp hoặc chấp thuận của bên nhận thế chấp để hợp đồng thuê lại và Giấy chứng nhận của bên thuê lại không bị ảnh hưởng.
- ☐ **Tuân thủ pháp luật về môi trường**

Giấy phép môi trường của khu công nghiệp, công suất và giấy phép của nhà máy xử lý nước thải tập trung; tiêu chuẩn đầu nối đối với nước thải của bên thuê lại.
- ☐ **Tiện ích và các khoản phí**

Công suất điện và thời điểm có trạm biến áp, cấp nước, phí quản lý và phí duy tu, cách thức và tần suất tăng phí, và phí xử lý nước thải.
- ☐ **Điều khoản thuê lại**

Giá thuê và các đợt thanh toán, ngày và tình trạng bàn giao, mục đích sử dụng được phép, thời hạn xây dựng tương ứng với rủi ro không sử dụng đất theo Điều 81, chấp thuận việc chuyển nhượng và thế chấp, và nghĩa vụ của chủ đầu tư hạ tầng nếu dự án của chủ đầu tư bị ngừng hoạt động hoặc bị thu hồi.
- ☐ **Giấy chứng nhận**

Cam kết của chủ đầu tư hạ tầng hỗ trợ bên thuê lại đề nghị cấp Giấy chứng nhận của mình sau khi trả tiền một lần.

Tổng quan các loại hình khu

Loại hình khu	Căn cứ pháp lý	Đặc điểm chính đối với bên thuê lại	Cơ quan cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư
Khu công nghiệp (bao gồm khu công nghiệp chuyên ngành, hỗ trợ, công nghệ cao và sinh thái)	Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; Luật Đất đai, Điều 202	Lô đất đã có hạ tầng theo hình thức thuê lại; nhà xưởng xây sẵn; bên thuê lại không cần chấp thuận chủ trương đầu tư; có thể áp dụng thủ tục theo Điều 28	Ban Quản lý khu công nghiệp/ khu kinh tế cấp tỉnh
Khu chế xuất	Nghị định số 35/2022/NĐ-CP	Nằm ngoài lãnh thổ hải quan cho mục đích thuế; sản xuất hướng về xuất khẩu	Ban Quản lý khu công nghiệp/ khu kinh tế cấp tỉnh
Khu kinh tế (ven biển, cửa khẩu)	Nghị định số 35/2022/NĐ-CP	Khu vực đa chức năng quy mô lớn có khu công nghiệp và khu phi thuế quan; thời hạn dự án tối đa 70 năm	Ban Quản lý khu công nghiệp/ khu kinh tế cấp tỉnh
Khu công nghệ cao	Pháp luật về công nghệ cao	Dự án công nghệ cao và nghiên cứu, phát triển; có ưu đãi và Ban Quản lý riêng	Ban Quản lý khu công nghệ cao
Khu công nghệ số tập trung	Luật số 71/2025/QH15	Dự án công nghệ số và bán dẫn; ngành, nghề được ưu đãi đặc biệt	Ban Quản lý hoặc cơ quan cấp tỉnh theo phân công
Khu thương mại tự do; Trung tâm tài chính quốc tế	Các nghị quyết của Quốc hội; Nghị quyết số 222/2025/QH15 (Trung tâm tài chính)	Cơ chế đặc thù; Nhà nước được thu hồi đất để thực hiện dự án (Nghị quyết số 254/2025/QH15)	Theo phân công đối với từng khu
Cụm công nghiệp	Nghị định số 32/2024/NĐ-CP	Quy mô nhỏ hơn, do địa phương quản lý; đất theo hình thức thuê lại từ chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp	Sở Tài chính cấp tỉnh

VÍ DỤ MINH HỌA

Thuê lại 3 ha cho nhà cung cấp linh kiện điện tử tại Bắc Ninh

Một nhà cung cấp Đài Loan thuê lại 30.000 m² trong một khu công nghiệp đã hoạt động ổn định, có thời hạn dự án đến năm 2061. Giá và phí là giá định minh họa cho ví dụ; phí dịch vụ chuyên môn là mức phổ biến trên thị trường vào tháng 10/2026, không phải báo giá.

Đất đai	30.000 m ² với giá giá định 140 USD/m ² cho 35 năm còn lại, trả một lần: 4,2 triệu USD, chia thành ba đợt (đặt cọc, ký kết, bàn giao). Chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền thuê một lần cho Nhà nước, do đó có thể thuê lại theo hình thức trả tiền một lần.
---------	---

Chi phí vận hành	Phí quản lý và duy tu giá định 0,6 USD/m ² /năm: 18.000 USD/năm, được điều chỉnh ba năm một lần; điện, nước và xử lý nước thải tính theo mức sử dụng.
Tuần 1 đến tuần 4	Thẩm định pháp lý chủ đầu tư hạ tầng theo danh mục kiểm tra; bên cho vay của chủ đầu tư hạ tầng xác nhận giải chấp lô đất; ký biên bản ghi nhớ.
Tuần 4 đến tuần 7	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo thủ tục đặc biệt tại Điều 28, kèm văn bản cam kết, được Ban Quản lý cấp vào ngày làm việc thứ 14; thành lập doanh nghiệp.
Tuần 7 đến tuần 10	Ký hợp đồng thuê lại và thanh toán các đợt đầu; bàn giao đất; nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê lại.
Tháng thứ 3 đến tháng thứ 12	Thông báo khởi công kèm báo cáo nghiên cứu khả thi đã được thẩm tra độc lập; xây dựng 18.000 m ² nhà xưởng; Ban Quản lý kiểm tra.
Vị thế về thuế	Không có ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (CIT) do địa điểm trong khu công nghiệp; việc được áp dụng thuế suất ưu đãi phụ thuộc vào việc sản phẩm có đáp ứng điều kiện theo ngành, nghề hay không, được đánh giá riêng theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.
Phí dịch vụ chuyên môn (khoảng thông thường)	Công ty luật Việt Nam thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, thành lập doanh nghiệp và rà soát hợp đồng thuê lại: 6.000 đến 15.000 USD; công ty luật quốc tế, bao gồm thẩm định pháp lý: 15.000 đến 40.000 USD.

Nếu nhà cung cấp thuê nhà xưởng xây sẵn 10.000 m² thay vào đó, doanh nghiệp có thể bắt đầu sản xuất vào tháng thứ 3 nhưng sẽ không có quyền đối với đất để thế chấp.

Thời hạn còn lại 35 năm giới hạn thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và mọi khoản vay có bảo đảm bằng đất đến năm 2061, trừ khi thời hạn của khu công nghiệp được điều chỉnh.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về khu công nghiệp

Thuê lại đất trong khu công nghiệp có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không?

Thông thường là có, khi bên thuê lại trả giá thuê lại một lần cho chủ đầu tư hạ tầng đã trả tiền thuê một lần cho Nhà nước. Quyền sử dụng đất của bên thuê lại được đăng ký và có thể được chuyển nhượng và thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động. Trường hợp trả tiền hằng năm, bên thuê lại chỉ được giao dịch đối với công trình xây dựng và quyền thuê của mình (Điều 41 và Điều 202 Luật Đất đai).

Thời hạn thuê lại đất trong khu công nghiệp tối đa là bao lâu?

Thời hạn thuê lại không được dài hơn thời hạn còn lại của dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo khoản 4 Điều 202 Luật Đất đai. Nếu dự án của bên thuê lại cần thêm thời gian, chủ đầu tư hạ tầng phải đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của khu công nghiệp, tổng thời hạn tối đa 70 năm, với điều kiện nộp tiền. Cần kiểm tra số năm còn lại trước khi ký kết.

Nghị định 35/2022 về khu công nghiệp còn hiệu lực không?

Có, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, đã được sửa đổi, bổ sung, vẫn còn hiệu lực tại ngày 10/10/2026. Bộ Tài chính đã công bố dự thảo nghị định thay thế vào tháng 10/2025 nhưng chưa được ban hành, và từ ngày 15/9/2026, chức năng quản lý nhà nước về khu công nghiệp được chuyển sang Bộ Công Thương theo Nghị quyết số 66.25/2026/NQ-CP của Chính phủ.

Địa điểm trong khu công nghiệp có còn mang lại ưu đãi thuế không?

Không còn, nếu chỉ dựa riêng vào địa điểm, đối với dự án mới từ ngày 01/10/2025. Theo Luật số 67/2025/QH15, địa điểm trong khu công nghiệp chỉ đủ điều kiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, hoặc khi dự án đáp ứng điều kiện theo ngành, nghề; khu kinh tế và khu công nghệ cao vẫn được giữ ưu đãi. Ưu đãi về thuế nhập khẩu và tiền thuê đất gắn với khu vẫn có thể được áp dụng.

Thuê nhà xưởng xây sẵn có phải là quyền đối với đất không?

Không. Đây là hợp đồng thuê công trình mang tính thương mại theo Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản. Bên thuê không phải là người sử dụng đất, không được thế chấp mặt bằng thuê, và phụ thuộc vào tình trạng pháp lý, giấy phép và việc tuân thủ của bên cho thuê, những nội dung cần được kiểm tra và bảo vệ trong hợp đồng thuê.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Việc chuyển giao chức năng về khu công nghiệp sang Bộ Công Thương theo Nghị quyết số 66.25/2026/NQ-CP của Chính phủ được nêu rõ là áp dụng đến ngày 28/02/2027; việc phân công lâu dài dự kiến sẽ được quy định trong nghị định thay thế Nghị định số 35/2022/NĐ-CP hoặc trong các nghị định về sắp xếp tổ chức bộ máy.
- Dự thảo nghị định thay thế Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, được công bố vào tháng 10/2025, sẽ bãi bỏ yêu cầu về quy hoạch chung xây dựng đối với khu công nghiệp, cho phép phân kỳ dự án kết cấu hạ tầng khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và cho phép cấp tỉnh chuyển đổi khu công nghiệp thành khu đô thị - dịch vụ; nội dung cuối cùng của dự thảo chưa được biết.
- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ bổ sung khu công nghệ số và trung tâm logistics quy mô lớn gần với cảng biển, cảng hàng không vào các trường hợp thu hồi đất, qua đó có thể đẩy nhanh việc tạo quỹ đất cho các khu mới.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Industrial park	Khu công nghiệp	Khu vực có ranh giới địa lý xác định, chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực hiện dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.
Export processing zone	Khu chế xuất	Khu công nghiệp chuyên sản xuất hàng xuất khẩu, nằm ngoài lãnh thổ hải quan cho mục đích thuế.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Economic zone	Khu kinh tế	Khu kinh tế ven biển hoặc khu kinh tế cửa khẩu có các khu chức năng.
High-tech park	Khu công nghệ cao	Khu dành cho dự án công nghệ cao và nghiên cứu, phát triển.
Industrial cluster	Cụm công nghiệp	Khu vực sản xuất công nghiệp quy mô nhỏ hơn, do địa phương quản lý.
Management board	Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế	Cơ quan cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án trong khu.
Infrastructure developer	Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng	Nhà đầu tư xây dựng, vận hành khu công nghiệp và cho thuê lại đất.
Ready-built factory	Nhà xưởng xây sẵn	Nhà xưởng được thuê dưới dạng công trình thay vì dưới dạng đất.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Quy định về thuê lại đất tại Điều 202, vai trò của Ban Quản lý và thủ tục đặc biệt theo Điều 28 được áp dụng như nhau đối với bên thuê lại Việt Nam và nước ngoài. Sự khác biệt mang tính thủ tục: bên thuê lại nước ngoài, hoặc doanh nghiệp có trên 50% vốn nước ngoài, cần được Ban Quản lý cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trong khi bên thuê lại trong nước đăng ký doanh nghiệp và thông báo dự án cho Ban Quản lý; và chỉ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mới bị giới hạn ở tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam khi thế chấp quyền thuê lại đất.

LƯU Ý

- Hợp đồng thuê lại trả tiền một lần do chủ đầu tư hạ tầng đang trả tiền thuê đất hằng năm cho Nhà nước chào thuê: trong trường hợp này, Điều 202 chỉ cho phép cho thuê lại trả tiền hằng năm.
- Thời hạn còn lại của khu công nghiệp ngắn hơn thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc thời hạn khoản vay mà bên thuê lại cần.
- Thế chấp của chủ đầu tư hạ tầng đối với đất khu công nghiệp chưa được giải chấp đối với lô đất của bên thuê lại.
- Cho rằng địa điểm trong khu công nghiệp mang lại ưu đãi thuế cho dự án đăng ký sau ngày 01/10/2025.
- Thời hạn xây dựng trong hợp đồng thuê lại dài hơn so với các mốc 12 tháng và 24 tháng không sử dụng đất tại Điều 81 Luật Đất đai.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Điều 202; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; Nghị định số 32/2024/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Bộ Công Thương: chuyển giao chức năng về khu công nghiệp từ ngày 15/9/2026 — <https://moit.gov.vn>
- Bộ Tài chính: Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, các Điều 25, 27 và 28; dự thảo nghị định về khu công nghiệp và khu kinh tế — <https://mof.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): Nghị quyết số 66.25/2026/NQ-CP của Chính phủ — <https://chinhphu.vn>

Nhà ở và văn phòng cho người nước ngoài: ai được sở hữu nhà ở, giới hạn 30% và 250 căn nhà, thời hạn 50 năm, trình tự mua nhà, thuê nhà ở và văn phòng, và địa điểm đặt trụ sở chính của doanh nghiệp

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh và văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài được sở hữu nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh (Điều 16 và Điều 17 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15).
- Người nước ngoài chỉ được sở hữu tổng cộng không quá 30% số căn hộ trong một tòa nhà chung cư và không quá 250 căn nhà riêng lẻ trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường (Điều 19 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP).
- Cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận, được gia hạn một lần tối đa 50 năm; tổ chức được sở hữu theo thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam và sinh sống tại Việt Nam được sở hữu như công dân Việt Nam (Điều 20).
- Văn phòng được thuê theo Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, nhìn chung được niêm yết giá và thanh toán bằng đồng Việt Nam, và hợp đồng thuê mặt bằng không bắt buộc phải công chứng.
- Việc sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở bị nghiêm cấm (Điều 3 Luật Nhà ở), do đó Phòng Đăng ký kinh doanh không chấp nhận căn hộ chung cư để ở làm trụ sở chính của doanh nghiệp.

Khung pháp lý

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, cùng với Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản, và được hướng dẫn về sở hữu nhà ở của người nước ngoài bởi Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Luật trao cho người nước ngoài một quyền mà Luật Đất đai không cho phép: mặc dù cá nhân nước ngoài không được nắm giữ quyền sử dụng đất, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở hoặc căn hộ cũng có quyền sử dụng phần đất bên dưới trong thời hạn sở hữu. Quyền này bị giới hạn theo bốn khía cạnh: ai được sở hữu, sở hữu ở đâu, bao nhiêu căn và trong bao lâu. Công dân Việt Nam sở hữu nhà ở không có thời hạn và không bị giới hạn số lượng, và được trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Mục này đề cập đến nhà ở và văn phòng với tư cách là mặt bằng sử dụng. Việc phát triển nhà ở để bán, hoạt động mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện khi đáp ứng điều kiện, được trình bày tại mục [Kinh doanh bất động sản và dự án phát triển](#).

Ai được sở hữu, và sở hữu ở đâu

Điều 17 Luật Nhà ở quy định ba nhóm chủ thể. Thứ nhất, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam được sở hữu nhà ở do mình xây dựng. Thứ hai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh và văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở thương mại. Thứ ba, **cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam** được mua, thuê mua nhà ở thương mại, trên thực tế khi xuất trình hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh Việt Nam và với điều kiện không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao. Nhóm thứ hai và thứ ba được mua căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ từ chủ đầu tư dự án, nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế, hoặc mua lại của chủ sở hữu nước ngoài khác đã có được nhà ở một cách hợp pháp.

Có hai giới hạn về địa điểm. Nhà ở phải thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; người nước ngoài không được mua nhà ở riêng lẻ của gia đình Việt Nam nằm ngoài dự án. Và dự án phải nằm ngoài khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo Điều 16, do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an xác định và được cơ quan có thẩm quyền cấp tỉnh thể hiện trong danh mục dự án mà người nước ngoài được mua. Bên mua nên yêu cầu chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản rằng dự án thuộc danh mục đó trước khi đặt cọc.

Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam và sinh sống tại Việt Nam có quyền sở hữu như công dân Việt Nam, không bị giới hạn về số lượng và thời hạn (khoản 3 Điều 20).

Bao nhiêu căn, và trong bao lâu

Theo Điều 19 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tổng cộng không quá **30% số căn hộ trong một tòa nhà chung cư** và, đối với nhà ở riêng lẻ, không quá **250 căn nhà trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường**. Giới hạn được tính theo từng tòa nhà và từng khu vực, không theo từng bên mua, do đó tại các dự án được ưa chuộng, hạn mức dành cho người nước ngoài có thể hết sớm; chủ đầu tư theo dõi hạn mức này và Văn phòng đăng ký đất đai sẽ không cấp Giấy chứng nhận vượt quá hạn mức. Nhà ở nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế vượt quá giới hạn, hoặc nằm trong khu vực bị hạn chế, không được sở hữu, và người nhận chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó (khoản 2 Điều 20).

Thời hạn sở hữu của cá nhân theo thỏa thuận trong giao dịch, nhưng không quá **50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận**, và có thể được gia hạn một lần thêm tối đa 50 năm nếu có đề nghị ít nhất ba tháng trước khi hết hạn. Thời hạn sở hữu của tổ chức không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, bao gồm cả thời gian được gia hạn. Thời hạn được ghi trên Giấy chứng nhận. Trước khi hết hạn, chủ sở hữu được bán hoặc tặng cho nhà ở cho bất kỳ chủ thể nào thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu hết thời hạn mà không bán hoặc gia hạn, nhà ở thuộc tài sản công (khoản 4 Điều 20). Vì vậy, chủ sở hữu nước ngoài nên theo dõi thời điểm hết hạn và thời hạn đề nghị gia hạn ngay từ ngày được cấp Giấy chứng nhận.

Trong các giới hạn đó, chủ sở hữu nước ngoài có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như chủ sở hữu Việt Nam: được sử dụng để ở, bán, tặng cho, thế chấp tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và cho thuê nhà ở vào các mục đích mà pháp luật không cấm, đồng thời kê khai và nộp thuế đối với thu nhập từ cho thuê (Thuế thu nhập cá nhân và người lao động nước ngoài).

Trình tự cá nhân nước ngoài mua căn hộ từ chủ đầu tư

1 Kiểm tra dự án và hạn mức

Xác nhận bằng văn bản rằng dự án là dự án nhà ở thương mại mà người nước ngoài được mua, nằm ngoài khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh, và tòa nhà vẫn còn hạn mức dành cho người nước ngoài. Yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý về đất của dự án, giấy phép xây dựng và, đối với căn hộ hình thành trong tương lai, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán.

2 Giữ chỗ và đặt cọc

Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, và chỉ khi dự án đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (khoản 5 Điều 23 Luật số 29/2023/QH15). Thỏa thuận đặt cọc ghi rõ giá bán và diện tích.

3 Ký hợp đồng mua bán nhà ở

Hợp đồng theo mẫu quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. Việc thanh toán bằng đồng Việt Nam qua chuyển khoản ngân hàng; bên mua nước ngoài thường thanh toán từ tài khoản đồng Việt Nam được nạp tiền chuyển từ nước ngoài vào, và lưu giữ chứng từ ngân hàng để phục vụ việc bán lại và chuyển tiền ra nước ngoài sau này.

4 Thanh toán theo tiến độ

Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, lần thanh toán đầu tiên không quá 30%, bao gồm cả tiền đặt cọc, và tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không quá 70%, hoặc 50% nếu chủ đầu tư là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài (khoản 4 Điều 10); 5% cuối cùng được thanh toán khi Giấy chứng nhận được cấp (Điều 25). Chủ đầu tư phải có bảo lãnh ngân hàng đối với việc bán nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 26).

5 Nhận bàn giao

Kiểm tra căn hộ theo đặc điểm kỹ thuật trong hợp đồng, ghi nhận các khiếm khuyết và nhận bản nội quy quản lý tòa nhà; phí quản lý và khoản đóng góp kinh phí bảo trì bắt đầu phải nộp.

6 Nhận Giấy chứng nhận

Chủ đầu tư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai; Giấy chứng nhận được cấp đứng tên bên mua, ghi nhận thời hạn sở hữu và quyền sử dụng đất gắn với căn hộ, và bắt đầu thời hạn 50 năm.

7 Đăng ký tạm trú và thuế

Khai báo tạm trú tại nơi ở theo quy định đối với người nước ngoài, và đăng ký thuế nếu căn hộ sẽ được cho thuê.

Dự thảo tháng 9/2026 về biệt thự và nhà liền kề

Một dự thảo sửa đổi quy định về nhà ở được công bố vào tháng 9/2026 sẽ không cho phép người nước ngoài sở hữu biệt thự và nhà liền kề, trên thực tế chỉ cho phép sở hữu căn hộ. Đến ngày rà soát, dự thảo chưa được thông qua, và các quy định chuyển tiếp đối với chủ sở hữu nước ngoài hiện hữu và đối với hợp đồng đã ký trước khi có thay đổi chưa được xác định. Người nước ngoài đang đàm phán mua biệt thự

hoặc nhà liên kế nên tham vấn ý kiến chuyên môn về tình trạng của dự thảo và tìm kiếm sự bảo vệ theo hợp đồng, chẳng hạn quyền chấm dứt hợp đồng và thu hồi các khoản đã thanh toán, nếu pháp luật thay đổi trước khi Giấy chứng nhận được cấp.

Thuê nhà ở

Phần lớn người nước ngoài đến làm việc tại Việt Nam thuê nhà ở. Hợp đồng thuê nhà ở chịu sự điều chỉnh của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự, được lập thành văn bản, và không bắt buộc phải công chứng trừ khi các bên lựa chọn. Tiền thuê nhìn chung được niêm yết và thanh toán bằng đồng Việt Nam, mặc dù việc thanh toán chi phí của người lao động nước ngoài có một số ngoại lệ hạn chế theo quy định về quản lý ngoại hối (Câu hỏi thường gặp số 64). Bên cho thuê, hoặc đơn vị quản lý bất động sản, phải khai báo tạm trú của người thuê nước ngoài với công an địa phương, và bên cho thuê thường xuyên cho thuê phải kê khai và nộp thuế đối với tiền thuê. Các vấn đề thực tiễn gồm tiền đặt cọc (thường từ một đến ba tháng), bên nào trả phí quản lý tòa nhà và tiện ích, thời hạn báo trước và tình trạng pháp lý của bên cho thuê: hợp đồng thuê với người không phải chủ sở hữu căn hộ, hoặc với chủ sở hữu nước ngoài có thời hạn sở hữu sắp hết, mang lại rất ít sự bảo vệ cho bên thuê. Trường hợp người sử dụng lao động thuê nhà cho nhân viên, tiền thuê nhà có thể là khoản lợi ích chịu thuế của người lao động, trong giới hạn theo quy định về thuế thu nhập cá nhân.

Thuê văn phòng

Hợp đồng thuê văn phòng thương mại trong tòa nhà thuộc sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là hợp đồng thuê công trình xây dựng theo Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Bộ luật Dân sự. Bên cho thuê phải đủ điều kiện cho thuê diện tích đó, trên thực tế nghĩa là tòa nhà đã có giấy phép xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình và nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy cho mục đích văn phòng, và bên cho thuê nắm giữ đất với thời hạn dài hơn thời hạn thuê. Hợp đồng thuê không bắt buộc phải công chứng hoặc đăng ký. Tiền thuê và phí dịch vụ được niêm yết và thanh toán bằng đồng Việt Nam, trừ trường hợp quy định về quản lý ngoại hối cho phép khác, và chịu thuế giá trị gia tăng (VAT) 10%, vì kinh doanh bất động sản không thuộc diện áp dụng mức thuế suất tạm thời 8% (Câu hỏi thường gặp số 22).

Các điều khoản quan trọng tại Việt Nam bao gồm thời hạn thuê ban đầu và gia hạn, mức tăng tiền thuê và đồng tiền tham chiếu, tiền đặt cọc bảo đảm (theo thông lệ thị trường, thường là ba tháng tại các tòa nhà hạng A), phí dịch vụ và việc điều chỉnh phí, thời gian hoàn thiện nội thất và các tháng miễn tiền thuê, việc khôi phục hiện trạng khi chấm dứt thuê, quyền chấm dứt hợp đồng trước hạn, sự đồng ý của bên cho thuê đối với việc đăng ký mặt bằng làm trụ sở chính của bên thuê, và nghĩa vụ của bên cho thuê nếu tòa nhà được bán hoặc thế chấp. Hợp đồng thuê sẽ là một trong các tài liệu doanh nghiệp nộp để chứng minh địa chỉ, và đối với văn phòng đại diện hoặc chi nhánh, đây là điều kiện cấp phép (Chi nhánh và văn phòng đại diện).

Quy định về trụ sở chính

Mọi doanh nghiệp phải có trụ sở chính tại Việt Nam với địa chỉ đầy đủ, được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp (Các bước thành lập doanh nghiệp). Điều 3 Luật Nhà ở nghiêm cấm sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, và do đó Phòng Đăng ký kinh

doanh từ chối địa chỉ trụ sở chính là căn hộ chung cư để ở. Các tầng thương mại, dịch vụ của tòa nhà hỗn hợp, một đơn vị trong tòa nhà văn phòng, và mặt bằng trong trung tâm kinh doanh có tình trạng pháp lý hợp pháp đối với mặt bằng thương mại đều được chấp nhận.

Văn phòng dịch vụ và văn phòng chia sẻ được sử dụng phổ biến làm địa chỉ đăng ký ban đầu, và cơ quan đăng ký chấp nhận khi mặt bằng của nhà cung cấp là diện tích thương mại hợp pháp và nhà cung cấp đồng ý bằng văn bản đối với việc đăng ký. Doanh nghiệp phải thực sự liên lạc được tại địa chỉ đó: cơ quan thuế xác minh địa chỉ, và doanh nghiệp bị phát hiện không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký có thể bị chuyển trạng thái mã số thuế, làm gián đoạn việc xuất hóa đơn và giao dịch ngân hàng. Vì vậy, địa chỉ ảo được sử dụng mà không có sự hiện diện thực tế là một rủi ro, đặc biệt đối với doanh nghiệp sẽ đứng ra xin giấy phép lao động cho nhân viên nước ngoài hoặc đề nghị cấp giấy phép.

Sở hữu nhà ở của người nước ngoài: tổng hợp các quy định

Nội dung	Cá nhân nước ngoài	Tổ chức nước ngoài (không phải chủ đầu tư dự án)	Căn cứ
Đối tượng đủ điều kiện	Được phép nhập cảnh vào Việt Nam; không thuộc diện được hưởng quyền miễn trừ ngoại giao	Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh hoặc văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài, chi nhánh ngân hàng nước ngoài	Luật Nhà ở, Điều 17
Loại nhà ở được sở hữu	Căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại	Như trên	Luật Nhà ở, Điều 17
Địa điểm	Ngoài khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh	Như trên	Luật Nhà ở, Điều 16
Giới hạn số lượng	30% số căn hộ mỗi tòa nhà; 250 căn nhà riêng lẻ trên một khu vực cấp phường (tính chung cho tất cả người nước ngoài)	Như trên	Luật Nhà ở, Điều 19; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
Điều khoản	Tối đa 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận, được gia hạn một lần tối đa 50 năm	Thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, bao gồm cả thời gian gia hạn	Luật Nhà ở, Điều 20
Khi hết hạn mà chưa bán	Nhà ở thuộc tài sản công	Như trên	Luật Nhà ở, khoản 4 Điều 20
Vợ hoặc chồng của công dân Việt Nam sinh sống tại Việt Nam	Sở hữu như công dân Việt Nam	Không áp dụng	Luật Nhà ở, khoản 3 Điều 20
Thay đổi đang chờ thông qua	Dự thảo tháng 9/2026 sẽ không cho phép sở hữu biệt thự và nhà liền kề	Như trên	Dự thảo sửa đổi (chưa được thông qua)

VÍ DỤ MINH HỌA

Một giám đốc người nước ngoài mua căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Hồ Chí Minh

Một giám đốc người Pháp có giấy phép lao động mua căn hộ hai phòng ngủ hình thành trong tương lai từ một chủ đầu tư Việt Nam với giá 8 tỷ đồng. Dự án cho phép người nước ngoài mua và hạn mức dành cho người nước ngoài trong tòa nhà đã sử dụng 70%. Số liệu và mốc thời gian chỉ mang tính minh họa.

Tháng thứ 0	Văn bản xác nhận về việc người nước ngoài được mua và hạn mức còn lại; đặt cọc 400 triệu đồng (5%) sau khi chủ đầu tư xuất trình văn bản của cơ quan cấp tỉnh thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán.
Tháng 1	Hợp đồng mua bán theo mẫu tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP; bảo lãnh ngân hàng đối với việc bán nhà ở hình thành trong tương lai do một ngân hàng thương mại phát hành cho bên mua. Lần thanh toán đầu tiên nâng tổng số tiền lên 2,4 tỷ đồng (30%).
Tháng 2 đến tháng 20	Thanh toán gắn với các mốc tiến độ xây dựng; tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không quá 5,6 tỷ đồng (70%). Tiền được chuyển từ Pháp vào tài khoản đồng Việt Nam, chứng từ ngân hàng được lưu giữ.
Tháng 22	Bàn giao; số tiền thanh toán đạt 95% (7,6 tỷ đồng); phí quản lý và kinh phí bảo trì 2% phải nộp theo nội quy tòa nhà.
Tháng 26	Giấy chứng nhận được cấp đứng tên bên mua với thời hạn sở hữu đến năm 2076; thanh toán 400 triệu đồng cuối cùng.
Sau đó	Năm 2030, người này chuyển công tác và cho thuê căn hộ, có kê khai thu nhập từ cho thuê; có thể đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu ít nhất ba tháng trước khi hết hạn, hoặc bán căn hộ cho bên mua đủ điều kiện.

Nếu chủ đầu tư là doanh nghiệp có đa số vốn nước ngoài thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài, tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao sẽ không được vượt quá 50% giá bán (Điều 25 Luật số 29/2023/QH15).

Nếu người này kết hôn với công dân Việt Nam và sinh sống tại Việt Nam, quyền sở hữu sẽ không bị giới hạn thời hạn và hạn mức dành cho người nước ngoài sẽ không được áp dụng.

Câu hỏi người nước ngoài thường gặp về bất động sản

Người nước ngoài có được mua nhà ở hoặc căn hộ tại Việt Nam không?

Có, trong giới hạn nhất định. Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở nằm ngoài khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, trong giới hạn 30% số căn hộ mỗi tòa nhà và 250 căn nhà riêng lẻ trên một khu vực cấp phường, với thời hạn tối đa 50 năm và được gia hạn một lần.

Người nước ngoài có được mua nhà của gia đình Việt Nam không?

Nhìn chung là không. Cá nhân nước ngoài được mua nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, từ chủ đầu tư hoặc từ chủ sở hữu nước ngoài khác đủ điều kiện, nhưng không được mua nhà ở riêng lẻ nằm ngoài dự án. Người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam và sinh sống tại Việt Nam có quyền như công dân Việt Nam và không bị giới hạn như vậy.

Điều gì xảy ra khi thời hạn 50 năm kết thúc?

Chủ sở hữu có thể đề nghị gia hạn một lần tối đa 50 năm, ít nhất ba tháng trước khi hết hạn, hoặc bán hoặc tặng cho nhà ở cho bên mua đủ điều kiện trước khi hết thời hạn. Nếu hết thời hạn mà không gia hạn hoặc bán, nhà ở thuộc tài sản công theo Điều 20 Luật Nhà ở.

Công ty của tôi có được sử dụng căn hộ chung cư làm trụ sở chính không?

Không. Điều 3 Luật Nhà ở nghiêm cấm sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, và Phòng Đăng ký kinh doanh từ chối căn hộ chung cư để ở làm trụ sở chính. Doanh nghiệp nên sử dụng một đơn vị văn phòng, các tầng thương mại của tòa nhà hỗn hợp, hoặc văn phòng dịch vụ mà nhà cung cấp có mặt bằng thương mại hợp pháp và đồng ý bằng văn bản.

Doanh nghiệp nước ngoài có được mua căn hộ cho nhân viên không?

Có. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh và văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài được mua nhà ở thương mại trong dự án mà người nước ngoài được mua, trong giới hạn số lượng, với thời hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Quyền sở hữu được ghi nhận trên Giấy chứng nhận và chấm dứt cùng với thời hạn của tổ chức, trừ khi nhà ở được bán trước đó.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Dự thảo sửa đổi quy định về nhà ở được công bố vào tháng 9/2026 sẽ không cho phép người nước ngoài sở hữu biệt thự và nhà liền kề; nếu được thông qua, cách xử lý chuyển tiếp đối với chủ sở hữu hiện hữu và hợp đồng đã ký sẽ có ý nghĩa quyết định.
- Cũng các cải cách về nhà ở này sẽ thay đổi quy định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở, qua đó ảnh hưởng đến nguồn cung dự án mà người nước ngoài được mua.
- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ yêu cầu các giao dịch về đất đai, bao gồm đăng ký mua nhà ở, được thực hiện trên môi trường điện tử với việc thanh toán không dùng tiền mặt đối với các nghĩa vụ liên quan.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Commercial housing	Nhà ở thương mại	Nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua.
Apartment building	Nhà chung cư	Tòa nhà có nhiều căn hộ; người nước ngoài được sở hữu tối đa 30% số căn hộ.

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Detached house	Nhà ở riêng lẻ	Nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng; người nước ngoài bị giới hạn 250 căn trên một khu vực cấp phường.
Housing ownership term	Thời hạn sở hữu nhà ở	Tối đa 50 năm đối với cá nhân nước ngoài, được gia hạn một lần.
Sale and purchase contract	Hợp đồng mua bán nhà ở	Hợp đồng mua nhà ở, theo mẫu quy định tại nghị định.
Off-plan housing	Nhà ở hình thành trong tương lai	Nhà ở đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa khởi công.
Head office	Trụ sở chính	Địa chỉ đăng ký của doanh nghiệp.
Temporary residence declaration	Khai báo tạm trú	Việc khai báo nơi lưu trú của người nước ngoài với cơ quan công an.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Công dân Việt Nam được mua mọi loại nhà ở hợp pháp, kể cả nhà ở ngoài dự án và quyền sử dụng đất ở, không bị giới hạn về số lượng hoặc thời hạn. Cá nhân nước ngoài chỉ được mua nhà ở trong dự án nhà ở thương mại mà người nước ngoài được mua, trong giới hạn 30% và 250 căn nhà, với thời hạn 50 năm được gia hạn một lần, trừ trường hợp kết hôn với công dân Việt Nam và sinh sống tại Việt Nam. Quy định về trụ sở chính và thuê văn phòng được áp dụng như nhau đối với doanh nghiệp trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

LƯU Ý

- Đặt cọc trước khi xác nhận bằng văn bản rằng dự án cho phép người nước ngoài mua và hạn mức dành cho người nước ngoài trong tòa nhà chưa hết.
- Nhờ bạn bè hoặc nhân viên người Việt Nam đứng tên mua hộ để lách giới hạn; người nước ngoài không có quyền được đăng ký và được pháp luật dân sự bảo vệ rất hạn chế nếu người đứng tên bán, thế chấp hoặc qua đời.
- Để quá thời hạn 50 năm hoặc thời hạn để nghị gia hạn; nhà ở chưa bán sẽ thuộc tài sản công khi hết hạn.
- Đăng ký trụ sở chính của doanh nghiệp tại căn hộ chung cư để ở, hoặc tại địa chỉ ảo nơi không thể liên lạc được với doanh nghiệp.
- Mua biệt thự hoặc nhà liền kề trong khi dự thảo tháng 9/2026 đang được xem xét mà không có điều khoản cho phép rút khỏi hợp đồng nếu pháp luật thay đổi.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, các Điều 3, 16 đến 20; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Bộ Xây dựng (nhà ở và thị trường bất động sản) — <https://moc.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP — <https://chinhphu.vn>
- Cục Quản lý xuất nhập cảnh (tạm trú của người nước ngoài) — <https://xuatnhapcanh.gov.vn>

Thẩm định pháp lý quyền sử dụng đất và biện pháp bảo đảm bằng đất đai: kiểm tra Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính, quy hoạch, các quyền của bên thứ ba, thời hạn và tình trạng thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy phép, và cách thức xác lập, công chứng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là điểm khởi đầu; hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp tỉnh lưu giữ là nguồn thông tin có giá trị pháp lý, và từ năm 2026, việc thế chấp được ghi nhận vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không xác nhận trên Giấy chứng nhận (Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15).
- Việc kiểm tra đầy đủ bao gồm người sử dụng đất, mục đích, thời hạn và phương thức trả tiền, việc nộp tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất, các quyền của bên thứ ba, tranh chấp và thông báo thu hồi đất, tình trạng quy hoạch theo Luật số 47/2024/QH15, và giấy phép xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình và nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình.
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng đối với đất được giao hoặc đất thuê trả tiền một lần, và chỉ được thế chấp công trình xây dựng khi trả tiền thuê hằng năm, và chỉ tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam (Điều 41 Luật Đất đai số 31/2024/QH15); do đó, bên cho vay nước ngoài phải dựa vào đại lý bảo đảm trong nước.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực (khoản 3 Điều 27) và có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ khi đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, với thứ tự ưu tiên nhìn chung theo thứ tự đăng ký.
- Khi mua lại doanh nghiệp, việc rà soát về đất đai được mở rộng sang Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, tiến độ và việc tuân thủ của dự án, vì chậm tiến độ có thể dẫn đến thu hồi đất không được bồi thường theo Điều 81.

Vì sao Giấy chứng nhận là chưa đủ

Tại Việt Nam, hồ sơ địa chính của Nhà nước, chứ không phải tài liệu của các bên, xác định ai nắm giữ quyền sử dụng đất và theo những điều kiện nào. Giấy chứng nhận cấp cho người sử dụng đất ghi nhận tình trạng tại một thời điểm, và một số yếu tố có thể thay đổi mà Giấy chứng nhận không thay đổi: việc thế chấp được đăng ký sau ngày 01/01/2026 nay chỉ được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu đất đai (Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15); có thể đang có thông báo thu hồi đất, quyết định kê biên để thi hành án

hoặc tranh chấp; tiền thuê đất có thể chưa được nộp; và công trình trên đất có thể đã bị thay đổi mà không có giấy phép. Các quyết định về quy hoạch được ban hành sau khi cấp Giấy chứng nhận cũng có thể hạn chế mục đích sử dụng đất, hoặc xác định đất thuộc diện thu hồi.

Vì vậy, thẩm định pháp lý quyền sử dụng đất là sự kết hợp giữa rà soát tài liệu, tra cứu hồ sơ địa chính và xác minh với cơ quan có thẩm quyền, và cần được thực hiện dù nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, mua lại doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất hay cho vay có bảo đảm bằng đất. Phạm vi rà soát phụ thuộc vào giao dịch, nhưng các nhóm nội dung dưới đây áp dụng cho tất cả các trường hợp. Các phương thức làm phát sinh việc kiểm tra được trình bày tại mục Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai.

Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính

Bắt đầu với bản gốc Giấy chứng nhận, không phải bản sao, và kiểm tra Giấy chứng nhận theo mẫu hiện hành hoặc mẫu trước đây còn giá trị, người sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận là đối tác giao dịch (hoặc doanh nghiệp mục tiêu), và số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ và diện tích phù hợp với sơ đồ khu đất và hiện trạng thực tế. Xem xét loại đất và mục đích sử dụng, thời hạn và ngày hết hạn, hình thức sử dụng (giao đất có thu hoặc không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền hằng năm hoặc một lần, công nhận quyền sử dụng đất) và nguồn gốc sử dụng đất. Hình thức sử dụng quyết định những gì đối tác được thực hiện một cách hợp pháp: doanh nghiệp thuê đất trả tiền hằng năm không được chuyển nhượng chính quyền sử dụng đất, chỉ được chuyển nhượng công trình xây dựng và quyền thuê, và không được thế chấp đất (Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254).

Tiếp đó, đề nghị trích lục hồ sơ địa chính thông qua Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh tại địa phương. Trên thực tế, yêu cầu được thực hiện kèm văn bản ủy quyền của người sử dụng đất, và bên bán hoặc bên vay nên cung cấp văn bản này như một điều kiện của giao dịch. Trích lục thể hiện các thế chấp và biện pháp bảo đảm khác đã đăng ký, quyết định cấm giao dịch, quyết định kê biên của cơ quan thi hành án dân sự, các biến động đã đăng ký và thủ tục đang giải quyết. Hội Ủy ban nhân dân cấp xã xem có tranh chấp nào về đất đã được gửi đến hay không và đã có thông báo thu hồi đất nào được ban hành hay chưa, đồng thời tra cứu cổng thông tin của Tòa án về các vụ kiện liên quan đến người sử dụng đất.

Quy hoạch, rủi ro thu hồi đất và mục đích sử dụng được phép

Nhà nước chỉ giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phù hợp với quy hoạch, và quy hoạch sau này có thể thay đổi mục đích sử dụng của một thửa đất. Kiểm tra chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh và, đối với xây dựng, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết (nếu có) theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, thông qua Sở Xây dựng cấp tỉnh hoặc cổng thông tin quy hoạch mà phần lớn các tỉnh hiện đã vận hành. Xác nhận bằng văn bản mục đích sử dụng dự kiến có được phép hay không, thửa đất hoặc một phần thửa đất có nằm trong quy hoạch đường giao thông, công trình công cộng hoặc dự án khác thuộc các trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai hay không, và các chỉ tiêu xây dựng (mật độ, chiều cao, khoảng lùi) được áp dụng. Thửa đất nằm trong quy hoạch thu hồi vẫn có thể được giao dịch, nhưng giá trị và khả năng thế chấp vay vốn giảm mạnh (Thu hồi đất, bồi thường và đất không đưa vào sử dụng).

Thời hạn, tình trạng thực hiện nghĩa vụ tài chính và việc tuân thủ của dự án

Xác nhận thời hạn sử dụng đất còn lại và so sánh với nhu cầu của chính nhà đầu tư, thời hạn trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và thời hạn của khoản vay (nếu có). Đề nghị cơ quan thuế xác nhận bằng văn bản, hoặc thu thập bản gốc chứng từ nộp tiền và thông báo, rằng tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đã được nộp đầy đủ, tiền thuê đất hằng năm đã được nộp đến kỳ hiện tại, và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã được kê khai. Trường hợp người sử dụng đất được miễn hoặc giảm tiền thuê đất, xác định các điều kiện kèm theo, vì việc thay đổi dự án hoặc mục đích sử dụng có thể chấm dứt ưu đãi và làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả.

Trường hợp đất được sử dụng cho dự án đầu tư, rà soát văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, tiến độ dự án và tiến độ thực tế. Theo khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, đất không được sử dụng trong 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao, hoặc tiến độ sử dụng đất bị chậm quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án, có thể bị thu hồi sau khi đã được gia hạn có thu tiền tối đa 24 tháng, mà không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất. Bên mua doanh nghiệp hoặc bên cho vay có bảo đảm bằng đất của doanh nghiệp sẽ kế thừa rủi ro đó, vì vậy việc rà soát cần xác định tiến độ đã được đáp ứng, điều chỉnh hay gia hạn, và doanh nghiệp đã bị xử phạt vi phạm hành chính hay chưa.

Công trình xây dựng: giấy phép, hoàn công và đăng ký

Đối với công trình xây dựng, kiểm tra giấy phép xây dựng (hoặc căn cứ được miễn, như thủ tục đặc biệt theo Điều 28 trong khu công nghiệp), thiết kế được phê duyệt, nghiệm thu hoàn thành công trình, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo mục đích sử dụng thực tế, và giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường đối với hoạt động đang thực hiện. So sánh công trình thực tế đã xây dựng với giấy phép và với tài sản được ghi nhận trên Giấy chứng nhận: phần mở rộng và tăng lửng xây dựng không phép là phổ biến, không thể được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, không thể được thế chấp và có thể phải hợp thức hóa hoặc tháo dỡ. Theo Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15, người thuê đất trả tiền hằng năm chỉ được bán công trình xây dựng nếu công trình đã có giấy phép (trường hợp phải có giấy phép) và đã hoàn thành theo đúng quy hoạch và dự án được phê duyệt, do đó các thiếu sót về giấy phép nay ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng bán.

Thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng

Ai được thế chấp và nhận thế chấp. Theo Điều 41 Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng khi đất được giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được thuê trả tiền một lần, và chỉ được thế chấp công trình xây dựng khi trả tiền thuê hằng năm, và trong cả hai trường hợp chỉ tại **tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam**, trên thực tế bao gồm ngân hàng Việt Nam, ngân hàng 100% vốn nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp phép. Luật Đất đai năm 2024 không cho phép bên cho vay nước ngoài nhận thế chấp quyền sử dụng đất (Câu hỏi thường gặp số 80). Doanh nghiệp Việt Nam chịu sự điều chỉnh của quy định riêng về bên nhận thế chấp đủ điều kiện.

Bên cho vay nước ngoài và đại lý bảo đảm. Bên cho vay nước ngoài, hoặc nhóm các bên cho vay nước ngoài, không thể trực tiếp nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Cấu trúc thông thường là chỉ định một tổ chức tín dụng trong nước làm đại lý bảo đảm để nhận và nắm giữ tài sản thế chấp vì lợi ích của các bên

cho vay, với thỏa thuận liên chủ nợ hoặc thỏa thuận đại lý bảo đảm điều chỉnh việc xử lý tài sản và phân chia số tiền thu được. Trường hợp tất cả các bên cho vay đều ở nước ngoài, bản thân đại lý trong nước phải là một bên cấp tín dụng, thường thông qua phần tham gia danh nghĩa hoặc thư tín dụng dự phòng, và giới hành nghề cho rằng các cấu trúc này chưa được kiểm chứng tại Tòa án Việt Nam. Khoản vay nước ngoài cũng phải được đăng ký với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (Khoản vay nước ngoài và đăng ký với Ngân hàng Nhà nước); cấu trúc tài trợ dự án được trình bày tại mục Tài trợ dự án, biện pháp bảo đảm và Trung tâm tài chính quốc tế.

Hình thức, công chứng và đăng ký. Thế chấp được xác lập bằng hợp đồng bằng văn bản theo Bộ luật Dân sự (Luật số 91/2015/QH13). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, có hoặc không kèm theo công trình xây dựng, phải được công chứng hoặc chứng thực theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai. Hợp đồng có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ khi đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, và thứ tự ưu tiên giữa các bên nhận bảo đảm nhìn chung theo thứ tự đăng ký. Từ ngày 01/01/2026, việc đăng ký được ghi nhận vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không xác nhận trên Giấy chứng nhận. Việc thế chấp công trình đang xây dựng, tài sản hình thành trong tương lai và quyền thuê lại đất trong khu công nghiệp được đăng ký theo cùng trình tự, kèm theo sự chấp thuận của chủ đầu tư hạ tầng và các yêu cầu riêng của khu công nghiệp khi có liên quan. Biện pháp bảo đảm bằng động sản, như máy móc thiết bị và khoản phải thu, được đăng ký riêng tại cơ quan đăng ký thuộc Bộ Tư pháp.

Xử lý tài sản bảo đảm. Khi bên vay vi phạm, bên nhận thế chấp có thể xử lý tài sản bằng cách bán theo thỏa thuận, bán đấu giá hoặc, khi các bên đã thỏa thuận và pháp luật cho phép, nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ, nhưng bên mua hoặc bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện nắm giữ quyền sử dụng đất. Bên cho vay nước ngoài không bao giờ được nhận chính quyền sử dụng đất, và đại lý trong nước sẽ bán tài sản đó. Việc xử lý tài sản chậm hơn khi bên thế chấp không hợp tác, đây là một trong những lý do bên cho vay đồng thời nhận cầm cố cổ phần, chuyển nhượng quyền theo các hợp đồng của dự án và biện pháp bảo đảm đối với tài khoản.

Danh mục kiểm tra pháp lý về đất đai

Áp dụng cho giao dịch mua, thuê lại, góp vốn vào liên doanh, mua lại doanh nghiệp hoặc cho vay. Yêu cầu đối tác cung cấp tài liệu, xác minh với cơ quan có thẩm quyền, và ghi nhận mọi thiếu sót thành điều kiện tiên quyết hoặc điều chỉnh giá.



Bản gốc Giấy chứng nhận

Mẫu hiện hành hoặc mẫu trước đây còn giá trị; người sử dụng đất; thửa đất, tờ bản đồ, địa chỉ và diện tích; mục đích sử dụng; thời hạn; hình thức sử dụng; nguồn gốc; công trình được ghi nhận.



Trích lục hồ sơ địa chính

Thế chấp và biện pháp bảo đảm khác, quyết định cấm giao dịch, kê biên, biến động đã đăng ký và thủ tục đang giải quyết, được cung cấp bởi Văn phòng đăng ký đất đai theo ủy quyền của người sử dụng đất.



Quyết định và hợp đồng về đất đai

Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, và đối với trường hợp thuê lại, các tài liệu của chủ đầu tư hạ tầng.

☐ **Tình trạng thực hiện nghĩa vụ tài chính**

Văn bản xác nhận của cơ quan thuế hoặc chứng từ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thông báo tiền thuê đất hằng năm của kỳ hiện tại, tờ khai thuế sử dụng đất, và ưu đãi về tiền thuê đất (nếu có) cùng các điều kiện kèm theo.

☐ **Quy hoạch**

Thông tin quy hoạch bằng văn bản đối với thửa đất: mục đích sử dụng được phép, chỉ tiêu xây dựng, việc nằm trong quy hoạch công trình công cộng hoặc thu hồi đất (nếu có).

☐ **Tranh chấp và thu hồi đất**

Xác minh tại cấp xã về tranh chấp và thông báo thu hồi đất; tra cứu tại Tòa án đối với người sử dụng đất; khiếu nại của người sử dụng đất trước đây.

☐ **Tình trạng dự án**

Chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, tiến độ, tiến độ thực tế, gia hạn, xử phạt; rủi ro theo khoản 8 Điều 81.

☐ **Công trình xây dựng**

Giấy phép xây dựng hoặc căn cứ miễn giấy phép, phê duyệt thiết kế, nghiệm thu hoàn thành công trình, nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy, giấy phép môi trường; đối chiếu công trình thực tế với giấy phép và Giấy chứng nhận.

☐ **Khảo sát và đo đạc thực địa**

Ranh giới so với bản đồ địa chính, việc bên thứ ba chiếm dụng, lối đi ra đường công cộng, tiện ích, ô nhiễm.

☐ **Thủ tục giao dịch**

Công chứng khi pháp luật yêu cầu (khoản 3 Điều 27); đăng ký chuyển nhượng, góp vốn hoặc thế chấp; đăng ký đầu tư theo Điều 21 đối với việc mua lại doanh nghiệp có quyền sử dụng đất tại khu vực nhạy cảm.

Kiểm tra nội dung gì ở đâu

Nội dung	Địa điểm	Thông tin thu được
Quyền, mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng	Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai	Ai nắm giữ quyền gì, trong bao lâu, và quyền đó có được chuyển nhượng và thế chấp hay không
Thế chấp, kê biên, quyết định cấm giao dịch	Trích lục hồ sơ địa chính (Văn phòng đăng ký đất đai)	Các quyền của bên thứ ba, bao gồm thế chấp chỉ được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu từ năm 2026
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và thuế sử dụng đất	Cơ quan thuế địa phương; chứng từ nộp tiền và thông báo	Khoản nợ là căn cứ thu hồi đất và đi kèm với đất
Tình trạng quy hoạch	Sở Xây dựng cấp tỉnh; cấp xã; cổng thông tin quy hoạch	Mục đích sử dụng được phép, chỉ tiêu xây dựng, việc nằm trong quy hoạch công trình công cộng

Nội dung	Địa điểm	Thông tin thu được
Tranh chấp và thông báo thu hồi đất	Ủy ban nhân dân cấp xã; Tòa án	Yêu cầu đang giải quyết của người sử dụng đất liên kế hoặc người sử dụng đất trước đây; kế hoạch thu hồi đất của Nhà nước
Việc tuân thủ của dự án	Cơ quan đăng ký đầu tư hoặc Ban Quản lý khu công nghiệp/khu kinh tế; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các báo cáo	Chậm tiến độ có thể dẫn đến thu hồi đất theo Điều 81
Công trình xây dựng	Hồ sơ giấy phép xây dựng, hoàn công và phòng cháy, chữa cháy; Sở Xây dựng	Công trình không phép, không thể được ghi nhận, thế chấp hoặc bán

VÍ DỤ MINH HỌA

Thẩm định pháp lý và khoản vay có bảo đảm đối với nhà máy trên khu đất đã qua sử dụng

Một doanh nghiệp có vốn của Đức đang mua quyền sử dụng đất và công trình xây dựng của một nhà máy 5 ha tại Hải Phòng từ một doanh nghiệp Việt Nam với giá 180 tỷ đồng, được tài trợ một phần bằng khoản vay 100 tỷ đồng từ công ty con tại Việt Nam của một ngân hàng nước ngoài. Các dữ kiện và mốc thời gian chỉ mang tính minh họa.

Giấy chứng nhận	Đất trong cụm công nghiệp, thuê lại từ chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp với hình thức trả tiền một lần vào năm 2010, thời hạn đến năm 2060. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cụm công nghiệp theo Điều 28, do đó có thể mua trực tiếp tài sản.
Trích lục hồ sơ địa chính (tuần 2)	Một thế chấp cho một ngân hàng Việt Nam, được đăng ký năm 2026 và chỉ thể hiện trong cơ sở dữ liệu; bên bán đã không công bố thông tin này. Việc giải chấp được đưa thành điều kiện tiên quyết, với một phần giá mua được thanh toán cho bên cho vay hiện tại.
Quy hoạch (tuần 3)	Một dải đất 900 m ² dọc mặt tiền đường nằm trong quy hoạch mở rộng đường; giá được giảm 3 tỷ đồng và diện tích trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của bên mua được điều chỉnh.
Công trình xây dựng (tuần 3 đến tuần 4)	Phần nhà kho mở rộng 2.000 m ² không có giấy phép và không được ghi nhận trên Giấy chứng nhận; bên bán hợp thức hóa trước khi hoàn tất giao dịch, nếu không, 6 tỷ đồng sẽ được giữ lại trong tài khoản ký quỹ.
Tình trạng thực hiện nghĩa vụ tài chính	Cơ quan thuế xác nhận không có nợ đọng; thuế sử dụng đất đã được nộp đến kỳ hiện tại.
Chuyển nhượng (tuần 6 đến tuần 9)	Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng; đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai; Giấy chứng nhận mới được cấp đúng tên bên mua trong khoảng bốn tuần.
Thế chấp (tuần 9 đến tuần 10)	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng cho bên cho vay, là tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, được công chứng; đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP; máy móc được cầm cố và đăng ký tại cơ quan đăng ký thuộc Bộ Tư pháp.

Nếu bên cho vay là ngân hàng nước ngoài của công ty mẹ tại Đức, ngân hàng đó không thể nhận thế chấp quyền sử dụng đất; khi đó sẽ cần một đại lý bảo đảm trong nước.

Nếu đất được thuê trả tiền hằng năm, chỉ công trình xây dựng mới có thể được thế chấp và bên mua không thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ nhận chuyển nhượng công trình xây dựng và quyền thuê.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về tình trạng pháp lý và biện pháp bảo đảm

Làm thế nào để kiểm tra tình trạng pháp lý của đất tại Việt Nam?

Kiểm tra bản gốc Giấy chứng nhận, sau đó đề nghị trích lục hồ sơ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai theo ủy quyền của người được cấp Giấy chứng nhận. Kiểm tra người sử dụng đất, mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng, thế chấp, kê biên và quyết định cấm giao dịch, việc nộp tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất, tình trạng quy hoạch, tranh chấp và thông báo thu hồi đất, và giấy phép đối với công trình xây dựng.

Ngân hàng nước ngoài có được nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại Việt Nam không?

Không thể nhận thế chấp trực tiếp nếu ngân hàng ở nước ngoài. Theo Điều 41 Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, bao gồm chi nhánh và công ty con của ngân hàng nước ngoài được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp phép. Bên cho vay nước ngoài sử dụng đại lý bảo đảm trong nước để nắm giữ tài sản thế chấp.

Thế chấp quyền sử dụng đất có bắt buộc phải công chứng và đăng ký không?

Có. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai, và có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ khi đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP. Thứ tự ưu tiên nhìn chung theo thứ tự đăng ký.

Vì sao thế chấp có thể không được thể hiện trên Giấy chứng nhận?

Từ ngày 01/01/2026, Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện bằng cách cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai mà không xác nhận trên Giấy chứng nhận. Do đó, bên mua hoặc bên cho vay phải tra cứu hồ sơ địa chính thay vì dựa vào Giấy chứng nhận.

Đất thuê trả tiền hằng năm có được thế chấp không?

Chỉ công trình xây dựng và tài sản khác thuộc sở hữu của người thuê đất gắn liền với đất mới được thế chấp, không phải quyền sử dụng đất, và chỉ tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Người thuê đất cần vay vốn có bảo đảm bằng chính đất có thể đề nghị chuyển sang trả tiền thuê một lần, phương thức nhìn chung được áp dụng từ năm 2026, sau đó thế chấp quyền sử dụng đất.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Một nghị định mới thay thế Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm đang được soạn thảo; thủ tục đăng ký, lệ phí và việc kết nối với cơ sở dữ liệu đất đai có thể thay đổi.
- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ yêu cầu các giao dịch về đất đai được đăng ký trên môi trường điện tử, với mục tiêu hoàn thành cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia vào cuối năm 2026, qua đó giúp việc tra cứu hồ sơ địa chính nhanh hơn và đầy đủ hơn.
- Cả Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các dự thảo sửa đổi đã công bố đều không cho phép bên cho vay nước ngoài nhận thế chấp quyền sử dụng đất; nhà đầu tư nên mặc định rằng cấu trúc đại lý bảo đảm trong nước sẽ tiếp tục cần thiết.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Mortgage	Thế chấp	Biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không chuyển giao quyền chiếm hữu.
Registration of security	Đăng ký biện pháp bảo đảm	Việc đăng ký làm cho biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba.
Notarisation	Công chứng	Việc công chứng viên chứng nhận hợp đồng theo thủ tục luật định; bắt buộc đối với chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất.
Credit institution	Tổ chức tín dụng	Ngân hàng hoặc tổ chức cho vay khác được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp phép.
Security agent	Đại lý bảo đảm	Bên cho vay trong nước nắm giữ tài sản bảo đảm cho nhóm các bên cho vay.
Land information extract	Trích lục thông tin đất đai	Thông tin từ hồ sơ địa chính về một thửa đất.
Completion acceptance	Nghiệm thu hoàn thành công trình	Việc xác nhận công trình đã được hoàn thành theo đúng phê duyệt.
Zoning plan	Quy hoạch phân khu	Quy hoạch xác định mục đích sử dụng đất và các chỉ tiêu cho một khu vực.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Các bước thẩm định pháp lý là như nhau đối với bên mua trong nước và nước ngoài. Sự khác biệt nằm ở chủ thể được nắm giữ kết quả: tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các phương thức tại Điều 28, và chỉ được thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, trong khi bên cho vay nước ngoài hoàn toàn không được nhận bảo đảm bằng đất và cần một đại lý trong nước.

LƯU Ý

- Chỉ dựa vào Giấy chứng nhận: thế chấp được đăng ký từ ngày 01/01/2026 chỉ thể hiện trong cơ sở dữ liệu đất đai.
- Đối tác thuê đất trả tiền hàng năm đề nghị chuyển nhượng hoặc thế chấp chính quyền sử dụng đất.
- Phần mở rộng không phép và công trình không được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, vốn không thể được thế chấp và nay còn hạn chế khả năng bán.
- Dự án chậm tiến độ, có rủi ro bị thu hồi đất không được bồi thường theo khoản 8 Điều 81.
- Khoản vay nước ngoài được lập hồ sơ với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trực tiếp cho bên cho vay nước ngoài, vốn không thể được đăng ký.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đất đai số 31/2024/QH15, các Điều 27, 41 và 81; Nghị quyết số 254/2025/QH15, Điều 11; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Bộ Tư pháp (đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản) — <https://moj.gov.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (đăng ký đất đai và hệ thống thông tin đất đai) — <https://mae.gov.vn>
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (tổ chức tín dụng được phép hoạt động) — <https://www.sbv.gov.vn>

Thu hồi đất, bồi thường và đất không đưa vào sử dụng: khi nào Nhà nước được thu hồi đất, các trường hợp bổ sung năm 2026 bao gồm quy tắc 75%, thu hồi đất không đưa vào sử dụng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình tự và thời hạn, và các biện pháp bảo vệ của nhà đầu tư

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHẮM

- Nhà nước được thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 78), để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong 31 trường hợp tại Điều 79, do vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 81) và do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật (Điều 82) Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
- Từ ngày 01/01/2026, Nghị quyết số 254/2025/QH15 bổ sung trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án trong khu thương mại tự do và Trung tâm tài chính quốc tế, và thu hồi phần diện tích còn lại khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số người sử dụng đất, với sự chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (Điều 3).
- Đất dự án không được sử dụng trong 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao, hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng, có thể bị thu hồi sau khi đã được gia hạn có thu tiền tối đa 24 tháng, mà không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng (khoản 8 và khoản 9 Điều 81).
- Tiền bồi thường về đất được tính theo bảng giá đất cấp tỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất (khoản 3 Điều 5 Nghị quyết); người thuê đất trả tiền hàng năm được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và tài sản, không được bồi thường về đất; việc hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo Nghị định số 88/2024/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung.
- Thông báo thu hồi đất phải được gửi ít nhất 60 ngày trước khi ban hành quyết định đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp, và quyết định có thể bị khiếu nại hành chính và khởi kiện tại Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính, bên cạnh các bảo đảm đầu tư và điều ước quốc tế.

Thu hồi đất trong một hệ thống không có sở hữu tư nhân về đất đai

Vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước không trưng thu đất theo nghĩa của các nước phương Tây; Nhà nước **thu hồi** quyền sử dụng đất mà mình đã trao hoặc công nhận trước đó. Luật Đất đai quy định đầy đủ các trường hợp Nhà nước được thu hồi đất, và ngoài các trường hợp đó, việc thu hồi là trái pháp luật. Đối với nhà đầu tư, chế độ này có ý nghĩa theo ba khía cạnh. Đây là rủi ro đối với đất mà nhà đầu tư đang nắm giữ, dù do dự án công cộng hay do chính nhà đầu tư chậm tiến độ. Đây là công cụ mà nhà đầu tư

tư dựa vào khi cần đất đang do người khác sử dụng, vì quy trình thu hồi đất và bồi thường của Nhà nước là cách thức giải phóng mặt bằng đối với phần lớn các khu đất dự án. Và chế độ này quyết định những gì nhà đầu tư nhận được nếu đất của mình bị thu hồi.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 chia việc thu hồi đất thành bốn nhóm: quốc phòng, an ninh (Điều 78); phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79); vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 81); và chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất và có nguy cơ đe dọa tính mạng con người (Điều 82). Nghị quyết số 254/2025/QH15 bổ sung các trường hợp và thay đổi trình tự, thủ tục và việc bồi thường từ ngày 01/01/2026.

Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế - xã hội

Điều 78 cho phép thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh như căn cứ quân sự, công trình quốc phòng và cơ sở của lực lượng công an, và khoản 1 Điều 3 Nghị quyết bổ sung cơ sở cai nghiện ma túy bắt buộc do lực lượng vũ trang quản lý. Điều 79 liệt kê 31 trường hợp phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, từ kết cấu hạ tầng giao thông, năng lượng, thủy lợi, viễn thông và công trình công cộng, đến nhà ở xã hội và tái định cư, cho đến **khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao** và khu phi thuế quan trong khu kinh tế (khoản 22), hoạt động khai thác khoáng sản đã được cấp phép (khoản 25), **dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp và dự án khu dân cư nông thôn** (khoản 27), và dự án do Quốc hội hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận (khoản 31). Các dự án thuần túy thương mại nằm ngoài các trường hợp này, như một tòa nhà văn phòng hoặc nhà máy độc lập, không thể được tạo quỹ đất thông qua thu hồi đất của Nhà nước và phải được xây dựng trên đất mà nhà đầu tư đã có, có được thông qua đấu giá hoặc nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bổ sung ba trường hợp: dự án trong **khu thương mại tự do** và trong **Trung tâm tài chính quốc tế**; tạo quỹ đất để thanh toán cho hợp đồng xây dựng - chuyển giao hoặc để cho các tổ chức bị thu hồi đất thuê nhằm tiếp tục sản xuất, kinh doanh; và, quan trọng nhất đối với chủ đầu tư tư nhân, **quy tắc 75%**. Trường hợp nhà đầu tư đang tích tụ đất cho dự án thông qua thỏa thuận với người đang sử dụng đất, đã hết thời hạn hoàn thành việc thỏa thuận (kể cả thời gian gia hạn), và nhà đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và với trên 75% số người sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thể chấp thuận việc Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại để giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất. Những người không đồng ý được bồi thường như trong trường hợp thu hồi đất theo Điều 78 hoặc Điều 79, và nếu tiền bồi thường tính trên một đơn vị diện tích thấp hơn giá bình quân đã thỏa thuận với những người sử dụng đất khác thì họ được nhận phần chênh lệch, khoản tiền mà nhà đầu tư ứng trước và được tính vào chi phí đầu tư của dự án (khoản 7 Điều 3).

Việc thu hồi đất vì các mục đích này chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt và việc bố trí tái định cư đã hoàn thành, trừ các trường hợp xác định: dự án quan trọng quốc gia và dự án đầu tư công khẩn cấp khi phương án đã được niêm yết công khai, các dự án khác khi trên 75% số người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phương án được phê duyệt, và dự án bố trí tái định cư tại chỗ hoặc dọc theo tuyến công trình chính (khoản 3 Điều 3).

Thu hồi đất do vi phạm, bao gồm đất không đưa vào sử dụng

Điều 81 liệt kê các hành vi vi phạm mà đất có thể bị thu hồi: tiếp tục sử dụng đất không đúng mục đích sau khi đã bị xử phạt; tiếp tục hủy hoại đất sau khi đã bị xử phạt; đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; đất nhận chuyển nhượng từ người không được quyền chuyển nhượng; để đất do Nhà nước quản lý bị lấn, chiếm; không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; và không sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp, không sử dụng đất nghĩa là không sử dụng trong 12, 18 hoặc 24 tháng liên tục tùy theo loại cây trồng, kết hợp với việc đã bị xử phạt và không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn được ấn định.

Đối với nhà đầu tư, quy định có ý nghĩa quyết định là khoản 8 Điều 81. Đất được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án đầu tư có thể bị thu hồi nếu **không được sử dụng trong 12 tháng liên tục kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa**, hoặc tiến độ sử dụng đất **chậm quá 24 tháng so với tiến độ** ghi trong dự án đầu tư. Nhà đầu tư có thể được gia hạn tối đa 24 tháng, nhưng phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn. Nếu hết thời gian gia hạn mà đất vẫn chưa được đưa vào sử dụng, Nhà nước thu hồi đất **mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại**. Trường hợp bất khả kháng được loại trừ (khoản 9 Điều 81), và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã làm rõ thời điểm bắt đầu tính thời gian gia hạn. Khoản 10 Điều 3 Nghị quyết khẳng định không bồi thường về đất khi thu hồi đất theo Điều 81 hoặc theo khoản 1 và khoản 2 Điều 82.

Quy định này có mối liên hệ với Luật Đầu tư, theo đó dự án chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà không được chấp thuận gia hạn có thể bị chấm dứt hoạt động (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư). Do đó, nhà đầu tư nên đặt ra các mốc tiến độ thực tế trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các tài liệu về đất đai, chính thức điều chỉnh các mốc này trước khi bị chậm, và lưu giữ bằng chứng về mọi sự kiện bất khả kháng. Báo cáo đầu tư hằng quý, trong đó ghi nhận tình hình sử dụng đất, là nguồn thông tin đầu tiên của cơ quan có thẩm quyền về việc chậm tiến độ (Báo cáo và các nghĩa vụ thường xuyên).

Điều 82 quy định về việc chấm dứt sử dụng đất theo pháp luật: trong số các trường hợp, có việc người sử dụng đất giải thể hoặc phá sản, hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn, dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, tự nguyện trả lại đất và đất có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Khi hết thời hạn hoặc chấm dứt dự án, những gì nhà đầu tư được thu hồi đối với công trình xây dựng của mình phụ thuộc vào các điều khoản của dự án và hợp đồng thuê đất.

Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Việc bồi thường khi thu hồi đất theo Điều 78 và Điều 79 và các trường hợp mới theo Nghị quyết bao gồm bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh, cùng với hỗ trợ và, đối với hộ gia đình, tái định cư. Khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định căn cứ tính tiền bồi thường về đất: diện tích đất thu hồi, thời hạn sử dụng đất, giá đất trong bảng giá đất cấp tỉnh nhân với hệ số điều chỉnh, và mục đích, hình thức sử dụng đất. Trước năm 2026, giá đất cụ thể được xác định cho từng dự án; nay tiền bồi thường được tính trên cơ sở bảng giá đất và hệ số điều chỉnh mà không phải chờ định giá đất cụ thể, nhanh hơn nhưng có thể thấp hơn giá thị trường ở một số khu vực (Tiền thuê đất, giá đất và Nghị quyết 254).

Hình thức sử dụng đất có ý nghĩa quyết định. Người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền một lần được bồi thường về đất cho thời hạn còn lại. Người thuê đất trả **tiền thuê hằng năm** nhìn chung không được bồi thường về đất, mà được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và tài sản gắn liền với đất. Tài sản được bồi thường theo giá trị: theo khoản 11 Điều 3 Nghị quyết, công trình phải phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không còn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, các trường hợp khác được bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của cấp tỉnh. Cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi và rừng và quy định các biện pháp hỗ trợ bổ sung (khoản 11 và khoản 12 Điều 3). Quy định chi tiết được nêu tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, được sửa đổi bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và bổ sung bởi Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, và tại các quyết định của cấp tỉnh ban hành theo các nghị định này.

Nhà đầu tư cần giải phóng mặt bằng thường ứng trước tiền bồi thường theo phương án được phê duyệt. Theo khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, khoản tiền ứng trước được khấu trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, và khoản 8 Điều 3 Nghị quyết cho phép khấu trừ trên phạm vi toàn bộ dự án và từng quyết định về đất đai. Nhà đầu tư ứng trước nhiều hơn số tiền có thể được khấu trừ nên thỏa thuận trước với cấp tỉnh về cách xử lý.

Trình tự thu hồi đất cho dự án công cộng

1 Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

Dự án phải thuộc một trường hợp theo Điều 78 hoặc Điều 79 hoặc trường hợp được Nghị quyết bổ sung, và phải có trong kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch được phê duyệt.

2 Thông báo thu hồi đất

Cơ quan có thẩm quyền thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản và người có quyền lợi liên quan ít nhất 60 ngày trước khi ban hành quyết định thu hồi đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp (điểm a khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15, rút ngắn thời hạn 90 ngày và 180 ngày tại Điều 85 Luật Đất đai).

3 Điều tra, khảo sát và kiểm đếm

Cán bộ có thẩm quyền đo đạc đất và kiểm đếm tài sản, cây trồng và hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng; người sử dụng đất nên có mặt, kiểm tra biên bản và bổ sung bằng chứng về chi phí đầu tư.

4 Phương án bồi thường, niêm yết và đối thoại

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập trên cơ sở bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư và trên cổng thông tin của cấp xã trong 10 ngày; nếu vẫn còn ý kiến không đồng ý, tổ chức đối thoại trong thời hạn 30 ngày kể từ khi lấy ý kiến (điểm b khoản 9 Điều 3).

5 Phê duyệt và quyết định thu hồi đất

Phương án được phê duyệt và quyết định thu hồi đất được ban hành, thông thường chỉ sau khi phương án được phê duyệt và việc bố trí tái định cư đã hoàn thành, trừ các ngoại lệ tại khoản 3 Điều 3.

6

Chi trả và bàn giao

Tiền bồi thường, hỗ trợ được chi trả và đất được bàn giao; nếu người sử dụng đất không chấp hành, cơ quan có thẩm quyền có thể cưỡng chế thực hiện quyết định theo trình tự quy định tại Luật Đất đai.

7

Khiếu nại hoặc khởi kiện

Người sử dụng đất có thể khiếu nại đến cơ quan đã ban hành quyết định và sau đó đến cơ quan cấp trên, hoặc khởi kiện tại Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính; trong thời gian đó, quyết định nhìn chung vẫn được thi hành.

Bảo vệ nhà đầu tư và các biện pháp xử lý

Trong phạm vi pháp luật Việt Nam, người sử dụng đất có thể khiếu nại quyết định thu hồi đất hoặc phương án bồi thường theo Luật Khiếu nại, trước hết đến cơ quan đã ban hành và sau đó đến cấp tiếp theo, hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án; từ ngày 01/7/2025, các vụ án hành chính sơ thẩm do Tòa án nhân dân khu vực và Tòa án nhân dân cấp tỉnh sau sắp xếp xét xử (Câu hỏi thường gặp số 71). Khiếu nại phải được thực hiện trong thời hiệu luật định, và nhà đầu tư nên lưu giữ bằng chứng ngay từ giai đoạn kiểm đếm: hóa đơn, hợp đồng xây dựng, chứng thư thẩm định giá, hình ảnh và sổ sách kế toán thể hiện khoản đầu tư vào đất.

Bên trên pháp luật trong nước là các bảo đảm theo Luật Đầu tư. Điều 9 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 bảo vệ tài sản hợp pháp khỏi bị quốc hữu hóa và tịch thu bằng biện pháp hành chính, và trường hợp Nhà nước trưng mua, trưng dụng hoặc thu hồi tài sản vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc lợi ích quốc gia, Nhà nước phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Nhà đầu tư nước ngoài được bảo hộ bởi hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương hoặc chương đầu tư trong hiệp định thương mại tự do cũng có thể có quyền khởi kiện về việc bị trưng thu mà không được bồi thường, hoặc bị đối xử không công bằng, và yêu cầu này được giải quyết bằng trọng tài quốc tế (Bảo đảm đầu tư và điều ước quốc tế; Chương 9). Khởi kiện theo điều ước quốc tế là biện pháp cuối cùng, nhưng việc cấu trúc khoản đầu tư thông qua một quốc gia được bảo hộ và lưu giữ hồ sơ với dự liệu về khả năng khởi kiện chỉ tốn ít chi phí ngay từ đầu (Câu hỏi thường gặp số 50).

Các căn cứ thu hồi đất và quyền lợi của người sử dụng đất

Căn cứ	Căn cứ pháp lý	Bồi thường về đất	Ghi chú
Quốc phòng, an ninh	Luật Đất đai, Điều 78; Nghị quyết số 254/2025/QH15, khoản 1 Điều 3	Có, theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh (không áp dụng đối với đất thuê trả tiền hằng năm, trường hợp này được bồi thường chi phí đầu tư còn lại)	Tài sản, thiệt hại do ngừng kinh doanh và hỗ trợ cũng được bồi thường
Phát triển kinh tế - xã hội (31 trường hợp)	Luật Đất đai, Điều 79	Như trên	Bao gồm khu công nghiệp, khu công nghệ cao, dự án khu đô thị và khu dân cư nông thôn
Khu thương mại tự do và Trung tâm tài chính quốc tế	Nghị quyết, điểm a khoản 2 Điều 3	Như trên	Mới từ ngày 01/01/2026

Căn cứ	Căn cứ pháp lý	Bồi thường về đất	Ghi chú
Phần diện tích còn lại theo quy tắc 75%	Nghị quyết, điểm b khoản 2 Điều 3 và khoản 7 Điều 3	Như trên, được bù thêm cho bằng giá bình quân đã thỏa thuận	Phải được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận; nhà đầu tư ứng trước khoản bù thêm
Không sử dụng đất hoặc chậm tiến độ 24 tháng sau khi đã được gia hạn có thu tiền	Luật Đất đai, khoản 8 Điều 81	Không, và không bồi thường đối với công trình xây dựng hoặc chi phí đầu tư còn lại	Loại trừ trường hợp bất khả kháng; gia hạn tối đa 24 tháng có thu tiền
Các vi phạm khác (sử dụng sai mục đích, không thực hiện nghĩa vụ tài chính)	Luật Đất đai, Điều 81	Không có	Thường sau khi đã bị xử phạt và không khắc phục
Hết thời hạn, chấm dứt dự án, giải thể, tự nguyện trả lại đất	Luật Đất đai, Điều 82	Không bồi thường về đất trong các trường hợp tại khoản 1 và khoản 2	Việc xử lý công trình xây dựng phụ thuộc vào dự án và hợp đồng thuê đất

VÍ DỤ MINH HỌA

Thu hồi đất để mở rộng đường ảnh hưởng đến nhà máy thuê đất trả tiền hằng năm

Một tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trong ngành dệt may thuê 4 ha đất ngoài khu công nghiệp theo hình thức trả tiền hằng năm và đã hoạt động từ năm 2016. Tỉnh dự kiến mở rộng quốc lộ và sẽ thu hồi một dải đất 6.000 m², bao gồm một nhà kho. Các số tiền chỉ mang tính minh họa.

Thông báo (tháng 0)	Nhận thông báo thu hồi đất 120 ngày trước ngày dự kiến ban hành quyết định, vì đây là đất phi nông nghiệp.
Kiểm đếm (tháng 1)	Cán bộ có thẩm quyền ghi nhận dải đất 6.000 m ² , nhà kho 2.500 m ² xây dựng năm 2017 có giấy phép, một trạm cân và đường nội bộ. Doanh nghiệp nộp các hợp đồng xây dựng và sổ sách kế toán.
Bồi thường về đất	Không bồi thường về chính đất đó, vì trả tiền thuê hằng năm. Chi phí đầu tư vào đất còn lại (san lấp mặt bằng năm 2016), theo hồ sơ chứng minh: 1,8 tỷ đồng.
Bồi thường về tài sản	Nhà kho không thể phá dỡ một phần mà vẫn bảo đảm tiêu chuẩn, do đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn tương đương: 9,5 tỷ đồng; trạm cân và đường nội bộ 1,2 tỷ đồng.
Hỗ trợ	Hỗ trợ di chuyển hàng tồn kho và ngừng sản xuất theo quyết định của cấp tỉnh: 0,8 tỷ đồng.
Phương án và đối thoại (tháng 2 đến tháng 3)	Phương án được niêm yết trong 10 ngày; doanh nghiệp không đồng ý với số liệu về chi phí đầu tư vào đất; cuộc đối thoại được tổ chức trong thời hạn 30 ngày và số liệu được điều chỉnh tăng sau khi doanh nghiệp cung cấp thêm hóa đơn.

**Quyết định và chi trả
(tháng 4)**

Quyết định thu hồi đất; chi trả tiền; bàn giao dải đất. Tiền thuê đất hằng năm được giảm tương ứng với diện tích kể từ ngày thu hồi, và Giấy chứng nhận và hợp đồng thuê đất của doanh nghiệp được điều chỉnh.

Nếu doanh nghiệp đã trả tiền thuê một lần, doanh nghiệp còn được bồi thường về đất cho thời hạn còn lại theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh.

Chính hồ sơ, chứng từ của doanh nghiệp đã quyết định kết quả; nếu không có hóa đơn, khoản chi phí đầu tư vào đất sẽ rất nhỏ.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về thu hồi đất

Nhà nước có được thu hồi đất của tôi cho dự án tư nhân không?

Chỉ trong các trường hợp được liệt kê. Điều 79 Luật Đất đai quy định 31 trường hợp vì lợi ích công cộng, bao gồm khu công nghiệp và dự án khu đô thị, và Nghị quyết số 254/2025/QH15 bổ sung dự án trong khu thương mại tự do và Trung tâm tài chính quốc tế, và phần diện tích còn lại khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được với trên 75% số người sử dụng đất và trên 75% diện tích.

Quy tắc 75% là gì?

Theo điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15, trường hợp nhà đầu tư tích tụ đất thông qua thỏa thuận, đến hết thời hạn, đã thỏa thuận được trên 75% diện tích và với trên 75% số người sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thể chấp thuận việc Nhà nước thu hồi phần còn lại, với những người không đồng ý được bồi thường và được bù thêm cho bằng giá bình quân đã thỏa thuận.

Điều gì xảy ra nếu tôi không sử dụng đất dự án?

Theo khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, đất không được sử dụng trong 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao, hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng, có thể bị thu hồi sau khi đã được gia hạn có thu tiền tối đa 24 tháng. Nếu vẫn không sử dụng, đất bị thu hồi mà không được bồi thường về đất, công trình xây dựng hoặc chi phí đầu tư còn lại, trừ trường hợp bất khả kháng.

Tiền bồi thường được tính như thế nào sau Nghị quyết 254?

Tiền bồi thường được tính trên cơ sở diện tích, thời hạn sử dụng đất, giá đất trong bảng giá đất cấp tỉnh nhân với hệ số điều chỉnh, và mục đích, hình thức sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 5 Nghị quyết. Người thuê đất trả tiền hằng năm được nhận chi phí đầu tư vào đất còn lại và giá trị tài sản, không được nhận giá trị của đất.

Thông báo thu hồi đất phải được gửi trước bao lâu?

Ít nhất 60 ngày trước khi ban hành quyết định thu hồi đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp, theo điểm a khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định đã rút ngắn thời hạn 90 ngày và 180 ngày tại Điều 85 Luật Đất đai. Phương án bồi thường được niêm yết trong 10 ngày, và tổ chức đối thoại trong thời hạn 30 ngày nếu vẫn còn ý kiến không đồng ý.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ áp dụng lâu dài quy tắc 75% và bổ sung nhà ở xã hội cho thuê, khu công nghệ số và trung tâm logistics quy mô lớn gần với cảng biển, cảng hàng không hoặc đường thủy nội địa vào các trường hợp thu hồi đất.
- Cũng dự thảo này sẽ thay thế cơ chế gia hạn có thu tiền cố định 24 tháng đối với đất không đưa vào sử dụng bằng việc thu hồi khi tiếp tục không sử dụng đất sau khi đã bị xử phạt vi phạm hành chính, khiến thời điểm thu hồi khó dự đoán hơn; nhà đầu tư cần theo dõi sát nội dung cuối cùng.
- Các ý kiến góp ý về dự thảo đã đặt câu hỏi về hệ quả pháp lý và xã hội của việc thu hồi đất bắt buộc khi vượt ngưỡng 75%, và Quốc hội có thể bổ sung các cơ chế bảo đảm trước khi thông qua.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Land recovery	Thu hồi đất	Việc Nhà nước thu lại quyền sử dụng đất trong các trường hợp pháp luật quy định.
Notice of land recovery	Thông báo thu hồi đất	Thông báo trước cho người sử dụng đất trước khi ban hành quyết định thu hồi đất.
Compensation, support and resettlement plan	Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Phương án xác định những gì mỗi người bị ảnh hưởng được nhận.
Remaining investment cost in the land	Chi phí đầu tư vào đất còn lại	Khoản mà người thuê đất trả tiền hàng năm được bồi thường thay cho đất.
Extension of land use for a delayed project	Gia hạn sử dụng đất	Tối đa 24 tháng, có thu tiền, theo khoản 8 Điều 81.
Force majeure	Sự kiện bất khả kháng	Sự kiện loại trừ việc thu hồi đất do không sử dụng và do không thực hiện nghĩa vụ tài chính.
Administrative complaint	Khiếu nại hành chính	Việc đề nghị cơ quan đã ban hành quyết định xem xét lại quyết định đó.
Enforcement of a recovery decision	Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất	Việc buộc bàn giao đất khi người sử dụng đất không chấp hành.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Các căn cứ thu hồi đất, quy định về bồi thường và quy định về đất không đưa vào sử dụng được áp dụng như nhau đối với người sử dụng đất là doanh nghiệp Việt Nam và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài có thêm hai lớp bảo vệ: các bảo đảm tại Điều 9 Luật Đầu tư, áp dụng cho mọi nhà đầu tư, và, khi quốc gia của nhà đầu tư có điều ước với Việt Nam, khả năng khởi kiện quốc tế về việc bị trưng thu mà không được bồi thường.

LƯU Ý

- Để dự án chậm quá các mốc 12 tháng hoặc 24 tháng mà không được gia hạn chính thức; việc thu hồi đất sau thời gian gia hạn không được bồi thường bất kỳ khoản nào.
- Cho rằng đất thuê trả tiền hằng năm sẽ được bồi thường theo giá trị đất; thực tế không được bồi thường như vậy.
- Hồ sơ yếu kém về khoản đầu tư vào đất và công trình xây dựng, vốn là căn cứ bồi thường đối với người thuê đất trả tiền hằng năm.
- Tra cứu quy hoạch bỏ sót dự án đường giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc dự án đô thị chiếm một phần khu đất.
- Để quá thời hiệu khiếu nại và khởi kiện vụ án hành chính trong khi đang thương lượng không chính thức.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Đất đai số 31/2024/QH15, các Điều 78 đến 85 và Điều 94; Nghị quyết số 254/2025/QH15, Điều 3 và Điều 5 — <https://vbpl.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP — <https://chinhphu.vn>
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (chính sách thu hồi đất và bồi thường) — <https://mae.gov.vn>
- Công báo (congbao.chinhphu.vn) — <https://congbao.chinhphu.vn>

Kinh doanh bất động sản và dự án phát triển: điều kiện đối với chủ đầu tư, phạm vi hoạt động của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, bán nhà ở hình thành trong tương lai và bảo lãnh ngân hàng, chuyển nhượng dự án, lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở, condotel và các cấu trúc mà chủ đầu tư nước ngoài sử dụng

Rà soát ngày 10/10/2026 · Biên soạn bởi một luật sư chuyên về đầu tư nước ngoài (đã nghỉ hưu) với 20 năm kinh nghiệm hành nghề trong lĩnh vực pháp luật đầu tư Việt Nam · Thông tin pháp lý và thuế, không phải ý kiến tư vấn pháp lý · [Cách chúng tôi kiểm tra \(tiếng Anh\)](#) · [Mở trong ứng dụng](#)

NHỮNG ĐIỂM CẦN NHỚ

- Kinh doanh bất động sản phải được thực hiện thông qua doanh nghiệp (hoặc hợp tác xã), trừ cá nhân kinh doanh quy mô nhỏ, và chủ đầu tư dự án phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và 15% đối với dự án từ 20 ha trở lên (Điều 9 Luật số 29/2023/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP).
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác để bán, cho thuê và cho thuê mua trên đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, đầu tư kết cấu hạ tầng, nhận chuyển nhượng dự án và thuê bất động sản để cho thuê lại; tổ chức này không được, chẳng hạn, mua bất động sản đã hoàn thành của chủ thể khác để bán lại (Điều 10).
- Nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được bán khi đáp ứng các điều kiện tại Điều 24; tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, lần thanh toán đầu tiên không quá 30%, tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không quá 70%, hoặc 50% đối với bên bán thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài, và không quá 95% cho đến khi Giấy chứng nhận được cấp, và việc bán phải có bảo lãnh ngân hàng (các Điều 23, 25 và 26).
- Dự án chỉ được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần khi đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và có chủ đầu tư, có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đã hoàn thành bồi thường và đất không có tranh chấp, không bị kê biên và không bị thế chấp, và bên nhận chuyển nhượng đáp ứng các điều kiện tại Điều 9 (các Điều 39 đến 42).
- Phần lớn chủ đầu tư nước ngoài gia nhập thị trường bằng cách mua lại hoặc hợp tác với doanh nghiệp Việt Nam đã có dự án được phê duyệt, vì việc Nhà nước giao đất ở trực tiếp đòi hỏi phải được chấp thuận chủ trương đầu tư và phải qua đấu giá hoặc đấu thầu, trừ trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất.

Khung pháp lý về kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được thông qua ngày 28/11/2023 và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, cùng với Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Luật được hướng dẫn thi hành chủ yếu bởi Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, quy định chi tiết điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và ban hành các hợp đồng mẫu, và Nghị định số 357/2025/NĐ-CP, điều chỉnh hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản từ ngày 01/3/2026. Kinh doanh bất động sản, tức là việc đầu tư vốn để xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi, cùng với dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn và quản lý bất động sản, là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Điều 7 Luật Đầu tư, và bất động sản thuộc các ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Phụ lục I Nghị định số 96/2026/NĐ-CP (Tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài).

Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng cấp tỉnh quản lý thị trường. Đất thực hiện dự án được tiếp cận theo Luật Đất đai (Cách thức tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai), và dự án nhà ở, dự án đô thị phải được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Điều 24 Luật Đầu tư trước khi được giao đất hoặc lựa chọn nhà đầu tư (Chấp thuận chủ trương đầu tư).

Điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản và chủ đầu tư

Theo Điều 9 của Luật, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; chỉ cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ theo quy định của Chính phủ mới được kinh doanh mà không phải thành lập doanh nghiệp, đồng thời phải kê khai và nộp thuế. Doanh nghiệp không được thuộc trường hợp bị cấm kinh doanh, và phải công khai thông tin về doanh nghiệp và bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của mình và trên hệ thống thông tin quốc gia.

Chủ đầu tư dự án bất động sản còn phải đáp ứng điều kiện về tài chính. Khoản 2 Điều 9 yêu cầu vốn chủ sở hữu không thấp hơn **20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha** và không thấp hơn **15% đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên**, và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP giới hạn tỷ lệ dư nợ tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư so với vốn chủ sở hữu và quy định cách thức chứng minh vốn chủ sở hữu, thông thường bằng báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc báo cáo kiểm toán độc lập về vốn. Chủ đầu tư phải được lựa chọn hoặc công nhận là chủ đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư và đất đai. Vốn chủ sở hữu phải đáp ứng tổng hợp cho tất cả các dự án của chủ đầu tư, đây là một lý do khiến chủ đầu tư sử dụng một doanh nghiệp riêng cho mỗi dự án.

Hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản có điều kiện riêng. Doanh nghiệp môi giới phải có ít nhất một người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải đăng tải thông tin trước khi hoạt động, cá nhân môi giới phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ, và việc thanh toán trong kinh doanh bất động sản phải được thực hiện qua tài khoản ngân hàng. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là đối tượng báo cáo theo Luật Phòng, chống rửa tiền số 14/2022/QH15 và phải nhận biết khách hàng và báo cáo giao dịch đáng ngờ và giao dịch có giá trị lớn (Câu hỏi thường gặp số 86).

Phạm vi hoạt động của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Điều 10 của Luật quy định các hình thức kinh doanh bất động sản dành cho từng loại nhà đầu tư. Tổ chức, cá nhân Việt Nam được thực hiện mọi hình thức. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư, về cơ bản là tổ chức có trên 50% vốn nước ngoài (Luật Đầu tư năm 2025), được: đầu tư xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác để bán, cho thuê và cho thuê mua trên đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê theo Luật Đất đai; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng hoặc cho thuê; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng; và thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có tỷ lệ sở hữu nước ngoài bằng hoặc dưới ngưỡng 50% được thực hiện các hình thức như doanh nghiệp Việt Nam.

Hạn chế thực tiễn đối với doanh nghiệp có đa số vốn nước ngoài là doanh nghiệp này phát triển dự án chứ không kinh doanh mua bán: doanh nghiệp không được mua nhà ở hoặc công trình đã hoàn thành của chủ thể khác chỉ để bán lại, và không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngoài dự án. Tuy nhiên, doanh nghiệp được làm chủ đầu tư dự án nhà ở, thương mại, văn phòng, công nghiệp, du lịch và dự án hỗn hợp, bán và cho thuê sản phẩm, và cung cấp dịch vụ bất động sản.

Bán nhà ở hình thành trong tương lai, đặt cọc và bảo lãnh ngân hàng

Phần lớn các dự án nhà ở được tài trợ một phần bằng việc bán các căn hộ chưa hoàn thành, mà luật gọi là nhà ở hình thành trong tương lai. Điều 24 quy định các điều kiện trước khi các căn hộ đó được bán, cho thuê hoặc cho thuê mua: dự án phải được phê duyệt với mục đích xây dựng để bán hoặc cho thuê mua, phải có giấy tờ về đất đai và đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, phải đã khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng với giấy phép xây dựng khi phải có giấy phép, đất không có tranh chấp và không bị kê biên, thông tin dự án đã được công khai, và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đã có văn bản xác nhận nhà ở đủ điều kiện được bán. Chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc khi dự án đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, và không quá **5% giá bán**, theo thỏa thuận ghi rõ giá bán và diện tích sàn (khoản 5 Điều 23).

Điều 25 giới hạn các khoản thanh toán. Lần thanh toán đầu tiên không được vượt quá **30%** giá trị hợp đồng, bao gồm cả tiền đặt cọc; các lần thanh toán tiếp theo theo tiến độ xây dựng, và tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không được vượt quá **70%**, hoặc **50%** trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc khoản 4 Điều 10, tức là tổ chức thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài; và cho đến khi bên mua được cấp Giấy chứng nhận, bên bán không được thu quá **95%**, 5% cuối cùng được thanh toán khi Giấy chứng nhận được cấp. Đối với thuê mua, lần thanh toán đầu tiên cũng không quá 30% và tổng số tiền trả trước không quá 50%. Điều 26 yêu cầu chủ đầu tư phải được ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài bảo lãnh nghĩa vụ đối với bên mua nhà ở hình thành trong tương lai, để bên mua được hoàn trả tiền nếu chủ đầu tư không bàn giao đúng hạn. Chi phí bảo lãnh, mức trần thu tiền trước khi bàn giao và quy định về vốn chủ sở hữu cùng quyết định phần dự án mà chủ đầu tư nước ngoài phải tự tài trợ hoặc tài trợ thông qua tài trợ dự án (Tài trợ dự án, biện pháp bảo đảm và Trung tâm tài chính quốc tế).

Đưa nhà ở hình thành trong tương lai ra thị trường

1 Hoàn thành các thủ tục phê duyệt dự án

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận hoặc lựa chọn chủ đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, và quy hoạch chi tiết; văn bản chấp thuận phải ghi rõ mục đích xây dựng để bán hoặc cho thuê mua.

2 Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất và khởi công xây dựng

Nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, có giấy phép xây dựng khi phải có giấy phép, và khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3 Công khai thông tin dự án

Công khai dự án, hồ sơ pháp lý và các căn hộ đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư và hệ thống thông tin quốc gia.

4 Có bảo lãnh ngân hàng

Thu xếp bảo lãnh của ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với nghĩa vụ của chủ đầu tư với bên mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 26.

5 Có văn bản xác nhận của cấp tỉnh

Đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh xác nhận bằng văn bản nhà ở đủ điều kiện được bán; chỉ khi đó mới được thu tiền đặt cọc, không quá 5%.

6 Ký hợp đồng theo mẫu và thu tiền

Sử dụng hợp đồng mẫu tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, thu tiền qua chuyển khoản ngân hàng trong giới hạn tại Điều 25, và bàn giao, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua khi hoàn thành.

Chuyển nhượng dự án bất động sản

Chủ đầu tư được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản cho nhà đầu tư khác, bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa vị trí của chủ đầu tư, theo các Điều 39 đến 42 của Luật. Điều 40 quy định các điều kiện. Dự án phải được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt tương đương và có chủ đầu tư được lựa chọn hoặc công nhận, có quy hoạch chi tiết được phê duyệt và đã hoàn thành bồi thường, tái định cư, và đối với dự án đầu tư kết cấu hạ tầng, phải đã xây dựng các công trình hạ tầng liên quan; đất không có tranh chấp, không bị kê biên và không bị cấm giao dịch, mọi khoản thế chấp phải được giải chấp, dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc có quyết định thu hồi đất, và vẫn còn trong thời hạn thực hiện; việc chuyển nhượng một phần phải bảo đảm phần đó có thể hoạt động độc lập. Bên chuyển nhượng phải có quyết định về đất đai và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất, nhưng chưa cần có Giấy chứng nhận; bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 9 và tiếp tục thực hiện dự án theo nội dung đã được phê duyệt. Điều 41 và Điều 42 quy định cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và trình tự, thủ tục.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã tháo gỡ hai nội dung: bên nhận chuyển nhượng được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất với điều kiện nộp bổ sung tiền thuê đất (khoản 7 Điều 4), và trong các trường hợp chuyển tiếp, bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các nghĩa vụ tài chính về đất mà bên chuyển nhượng đã thực hiện (khoản 7 Điều 11). Vì việc chuyển nhượng dự án đòi hỏi sự chấp thuận của Nhà nước và mở lại việc rà soát tính tuân thủ của dự án, nhiều nhà đầu tư ưu tiên mua cổ phần của doanh nghiệp dự án, giữ nguyên dự án và đất; phương thức này cần đăng ký theo Điều 21 khi thuộc trường hợp phải đăng ký, thủ tục kiểm soát tập trung kinh tế khi vượt ngưỡng và hoạch định thuế cần trọng (Thuế đối với chuyển nhượng vốn và cổ tức; Chương 8).

Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở

Dự án nhà ở và dự án đô thị luôn phải được chấp thuận chủ trương đầu tư, và nhà đầu tư sau đó được lựa chọn theo một trong ba cách, như trình bày tại mục Chấp thuận chủ trương đầu tư: đấu giá quyền sử dụng đất khi đất đã sạch và đã có quy hoạch, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án khu đô thị và khu dân cư nông thôn, hoặc chấp thuận nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hoặc đã nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận. Khoản 5 và khoản 6 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 nay cho phép tổ chức đấu giá, đấu thầu đối với dự án nhà ở và dự án đô thị trên cơ sở quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung, không phải chờ quy hoạch chi tiết. Từ ngày 01/4/2025, Nghị quyết số 171/2024/QH15 cho phép, trong thời hạn năm năm, thực hiện dự án nhà ở thương mại trên đất nông nghiệp hoặc đất không phải đất ở nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận hoặc đang có quyền sử dụng, tại các khu đất thuộc danh mục do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu phải thực hiện dự án thông qua một doanh nghiệp thành lập tại Việt Nam (Câu hỏi thường gặp số 46).

Condotel, officetel và các đơn vị không phải nhà ở khác

Các đơn vị trong công trình lưu trú du lịch (condotel, đôi khi được tiếp thị là căn hộ du lịch hoặc biệt thự du lịch) và các đơn vị văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) không phải là nhà ở. Khoản 2 Điều 5 của Luật coi công trình du lịch, lưu trú và công trình có công năng hỗn hợp là công trình xây dựng được bán, cho thuê mua hoặc cho thuê, kể cả khi hình thành trong tương lai nếu đáp ứng các điều kiện tại Điều 24, và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định các hợp đồng mẫu. Bên mua nay có thể được cấp Giấy chứng nhận đối với các đơn vị này theo thời hạn của đất thương mại, dịch vụ, thay vì thời hạn sử dụng ổn định lâu dài của đất ở. Theo cách hiểu được phần lớn giới hành nghề áp dụng, cá nhân nước ngoài và tổ chức nước ngoài không có pháp nhân tại Việt Nam được thuê nhưng không được mua các đơn vị này, trong khi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được mua. Chế độ pháp lý này đã thay đổi nhiều lần, do đó cần có ý kiến tư vấn cụ thể trước khi cam kết.

Thông lệ thị trường và các cấu trúc điển hình của chủ đầu tư nước ngoài

Chủ đầu tư nước ngoài hiếm khi bắt đầu từ đất trống của Nhà nước. Các cấu trúc thông thường gồm: **mua lại doanh nghiệp dự án** đã có dự án được phê duyệt và đất, thường theo từng giai đoạn gắn với các mốc phê duyệt, với thủ tục đăng ký theo Điều 21 và hợp đồng mua bán cổ phần có các cam đoan chi tiết về đất đai; **liên doanh** với chủ đầu tư Việt Nam góp quyền sử dụng đất hoặc doanh nghiệp dự án, bên nước ngoài góp vốn và chuyên môn, đôi khi giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài bằng hoặc dưới 50% để doanh nghiệp được sử dụng các hình thức dành cho nhà đầu tư trong nước tại Điều 10; **chuyển nhượng tài sản**

là toàn bộ hoặc một phần dự án theo Điều 40; và **tài trợ trước hoặc mua trước** các công trình hoàn thành, như văn phòng, cơ sở logistics hoặc nhà ở cho thuê, bởi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sẽ cho thuê lại các công trình đó. Hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập doanh nghiệp được sử dụng cho một số thỏa thuận phân chia doanh thu nhưng không thể nắm giữ đất.

Mỗi cấu trúc đều có cùng các rủi ro cốt lõi: việc chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch và giao đất đã hoàn tất hay chưa; tiền sử dụng đất đã được xác định chính thức và đã nộp hay chưa, vì tiền sử dụng đất chưa nộp thường là khoản nợ tiềm ẩn lớn nhất; việc bồi thường đã hoàn thành hay chưa; có đáp ứng được yêu cầu về vốn chủ sở hữu hay không; và dự án có đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Luật Đất đai hay không. Thuế giá trị gia tăng (VAT) đối với bất động sản được áp dụng ở mức 10%, do lĩnh vực này không thuộc diện áp dụng mức thuế suất tạm thời 8% (Câu hỏi thường gặp số 22), và bên bán là tổ chức nước ngoài chuyển nhượng doanh nghiệp dự án nộp thuế bằng 2% doanh thu chuyển nhượng.

Các quy định chính đối với chủ đầu tư và việc bán nhà ở hình thành trong tương lai

Quy định	Yêu cầu	Căn cứ
Hình thức kinh doanh	Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, trừ cá nhân kinh doanh quy mô nhỏ	Luật số 29/2023/QH15, Điều 9
Vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư	Không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư (dưới 20 ha); 15% (từ 20 ha trở lên); giới hạn dư nợ tín dụng và trái phiếu so với vốn chủ sở hữu	Khoản 2 Điều 9; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài)	Phát triển để bán, cho thuê, cho thuê mua; kết cấu hạ tầng; nhận chuyển nhượng dự án; thuê để cho thuê lại	Điều 10
Đặt cọc nhà ở hình thành trong tương lai	Chỉ khi đủ điều kiện; không quá 5% giá bán	Khoản 5 Điều 23
Thanh toán đối với nhà ở hình thành trong tương lai	Lần đầu 30%; trước khi bàn giao 70% (50% nếu bên bán thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài); 95% cho đến khi có Giấy chứng nhận	Điều 25
Bảo lãnh ngân hàng	Bắt buộc đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai	Điều 26
Chuyển nhượng dự án	Dự án đã được phê duyệt, đất đã giải phóng mặt bằng, không có tranh chấp hoặc thế chấp, còn trong thời hạn thực hiện; bên nhận chuyển nhượng đáp ứng Điều 9	Các Điều 39 đến 42
Tiếp cận thị trường	Kinh doanh bất động sản là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài	Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, Phụ lục I

VÍ DỤ MINH HỌA

Chủ đầu tư nước ngoài mua 70% dự án nhà ở 8 ha

Một chủ đầu tư Singapore đồng ý mua 70% vốn của một doanh nghiệp dự án Việt Nam đang có dự án nhà ở 8 ha đã được phê duyệt tại Đồng Nai với tổng vốn đầu tư 4.000 tỷ đồng. Số liệu và mốc thời gian chỉ mang tính minh họa; phí dịch vụ chuyên môn là mức phổ biến trên thị trường, không phải báo giá.

Kiểm tra vốn chủ sở hữu	Dự án dưới 20 ha, do đó chủ đầu tư cần vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% của 4.000 tỷ đồng: 800 tỷ đồng. Vốn điều lệ của doanh nghiệp dự án được tăng lên 850 tỷ đồng trong khuôn khổ giao dịch.
Tình trạng đất	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với doanh nghiệp là chủ đầu tư được chấp thuận; đất được giao có thu tiền sử dụng đất; bồi thường đã hoàn thành 92%; tiền sử dụng đất đã được tạm tính, chưa có thông báo chính thức. Khoản tiền sử dụng đất chưa xác định được định giá thông qua khoản giữ lại.
Thủ tục phê duyệt đối với giao dịch cổ phần	Đăng ký theo Điều 21 vì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tăng lên trên 50% và bất động sản là ngành, nghề có điều kiện; kiểm tra thủ tục kiểm soát tập trung kinh tế theo các ngưỡng; cập nhật đăng ký doanh nghiệp.
Tháng 1 đến tháng 4	Thẩm định pháp lý; hợp đồng mua bán cổ phần có các cam đoan về đất, tiền sử dụng đất và bồi thường; nộp hồ sơ đăng ký theo Điều 21 vào tháng thứ 3 và hoàn tất vào tháng thứ 4; thanh toán đợt đầu.
Tháng 5 đến tháng 12	Hoàn thành bồi thường; giấy phép xây dựng; thu xếp bảo lãnh ngân hàng; cấp tỉnh xác nhận nhà ở đủ điều kiện được bán vào tháng thứ 11; tiền đặt cọc không quá 5%.
Hiệu quả kinh tế của việc bán hàng	Doanh nghiệp nay có trên 50% vốn nước ngoài và thuộc khoản 4 Điều 10, do đó tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không được vượt quá 50% giá bán của mỗi căn thay vì 70%, làm tăng phần vốn mà các cổ đông và bên cho vay phải cung cấp.
Phí dịch vụ chuyên môn (khoảng thông thường)	Thẩm định pháp lý và tài liệu giao dịch: 80.000 đến 250.000 USD đối với công ty luật quốc tế; thẩm định về thuế và tài chính được tính riêng.

Nếu chủ đầu tư Singapore chỉ mua 49%, doanh nghiệp sẽ không phải thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài và có thể bán với mức trần 70% trước khi bàn giao, đổi lại là chỉ nắm quyền kiểm soát thiểu số.

Việc chuyển nhượng tài sản là dự án theo Điều 40 sẽ đòi hỏi đất và việc bồi thường phải hoàn tất trước, và phải được cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển nhượng.

Câu hỏi nhà đầu tư thường gặp về phát triển bất động sản

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có được phát triển và bán nhà ở tại Việt Nam không?

Có. Theo Điều 10 Luật số 29/2023/QH15, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác để bán, cho thuê và cho thuê mua trên đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, nhận chuyển nhượng dự án và thuê bất động sản để cho thuê lại. Tổ chức này không được mua bất động sản đã hoàn thành của chủ thể khác chỉ để bán lại, và phải được chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án nhà ở.

Chủ đầu tư bất động sản phải có bao nhiêu vốn chủ sở hữu?

Không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và 15% đối với dự án từ 20 ha trở lên, theo khoản 2 Điều 9 Luật số 29/2023/QH15 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, nghị định này cũng giới hạn dư nợ tín dụng và trái phiếu so với vốn chủ sở hữu. Vốn chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án của chủ đầu tư.

Chủ đầu tư được thu bao nhiêu tiền trước khi bàn giao căn hộ hình thành trong tương lai?

Không quá 70% giá trị hợp đồng, hoặc 50% trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài, với lần thanh toán đầu tiên không quá 30% bao gồm tiền đặt cọc tối đa 5%. Cho đến khi Giấy chứng nhận được cấp, bên bán không được thu quá 95% (Điều 23 và Điều 25 Luật số 29/2023/QH15).

Dự án bất động sản có thể được bán cho nhà đầu tư nước ngoài không?

Có, thông qua chuyển nhượng dự án theo các Điều 39 đến 42 Luật số 29/2023/QH15 nếu dự án đã được phê duyệt, đất đã giải phóng mặt bằng, không có tranh chấp và không bị thế chấp, và bên mua đáp ứng các điều kiện tại Điều 9, với sự chấp thuận của Nhà nước; hoặc, phổ biến hơn, bằng cách mua cổ phần của doanh nghiệp dự án, kèm thủ tục đăng ký theo Điều 21 khi được yêu cầu.

Người nước ngoài có được mua condotel không?

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được mua. Theo cách hiểu được phần lớn giới hành nghề áp dụng, cá nhân nước ngoài và tổ chức nước ngoài không có pháp nhân tại Việt Nam được thuê nhưng không được mua condotel theo Luật số 29/2023/QH15, và Giấy chứng nhận đối với các đơn vị này có thời hạn theo thời hạn của đất thương mại. Cần có ý kiến tư vấn cụ thể trước khi cam kết.

THAY ĐỔI DỰ KIẾN NĂM 2027

- Dự thảo sửa đổi quy định về nhà ở được công bố vào tháng 9/2026 sẽ thay đổi quy định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở và không cho phép người nước ngoài sở hữu biệt thự và nhà liền kề, qua đó ảnh hưởng đến cơ cấu sản phẩm mà chủ đầu tư nước ngoài có thể bán cho bên mua nước ngoài.
- Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (ngày có hiệu lực dự kiến là 01/3/2027) sẽ áp dụng lâu dài việc tính tiền sử dụng đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, giảm bớt sự không chắc chắn về tiền sử dụng đất chính thức vốn đã làm chậm nhiều dự án, và sẽ yêu cầu đăng ký giao dịch trên môi trường điện tử.
- Cơ chế thí điểm năm năm đối với dự án nhà ở thương mại trên đất nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 được áp dụng đến năm 2030; việc kéo dài hoặc đưa cơ chế này vào luật sửa đổi đang được thảo luận.

Thuật ngữ thường gặp trong hồ sơ, tài liệu

Tiếng Anh	Tiếng Việt	Giải nghĩa
Real estate business	Kinh doanh bất động sản	Việc đầu tư vào bất động sản để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi, và các dịch vụ liên quan.
Real estate project	Dự án bất động sản	Dự án phát triển nhà ở, công trình xây dựng hoặc kết cấu hạ tầng.
Housing formed in the future	Nhà ở hình thành trong tương lai	Nhà ở chưa hoàn thành, được bán trước khi xây dựng xong.
Lease-purchase	Thuê mua	Hình thức thuê mà bên thuê trở thành chủ sở hữu sau khi đã thanh toán các khoản tiền theo thỏa thuận.
Transfer of a real estate project	Chuyển nhượng dự án bất động sản	Việc bán toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư khác, với sự chấp thuận của Nhà nước.
Owner's equity	Vốn chủ sở hữu	Vốn của chính chủ đầu tư, không thấp hơn 20% hoặc 15% vốn đầu tư của dự án.
Real estate trading floor	Sàn giao dịch bất động sản	Nền tảng được cấp phép để thực hiện giao dịch bất động sản.
Tourism accommodation work (condotel)	Công trình lưu trú du lịch (condotel)	Đơn vị không phải nhà ở được bán hoặc cho thuê theo Luật Kinh doanh bất động sản.

NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM

Chủ đầu tư Việt Nam, hoặc doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu nước ngoài bằng hoặc dưới 50%, được thực hiện mọi hình thức kinh doanh bất động sản, kể cả mua bất động sản đã hoàn thành để bán lại, và được thu tối đa 70% giá bán nhà ở hình thành trong tương lai trước khi bàn giao. Doanh nghiệp thực hiện thủ tục như nhà đầu tư nước ngoài bị giới hạn trong các hình thức phát triển dự án tại Điều 10, chỉ được thu không quá 50% trước khi bàn giao, và phải đăng ký theo Điều 21 khi mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp dự án. Quy định về vốn chủ sở hữu, bảo lãnh và chuyển nhượng được áp dụng cho cả hai.

LƯU Ý

- Tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc mới được tạm tính tại doanh nghiệp dự án mục tiêu, thường là khoản nợ tiềm ẩn lớn nhất trong giao dịch bất động sản.
- Thu tiền đặt cọc hoặc ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước khi có văn bản xác nhận của cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán.
- Mức trần 50% trước khi bàn giao đối với bên bán thuộc khoản 4 Điều 10, làm thay đổi dòng tiền của dự án khi tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt ngưỡng.
- Vốn chủ sở hữu được phân bổ cho nhiều dự án trong cùng một doanh nghiệp giảm xuống dưới mức yêu cầu 20% hoặc 15%.
- Cấu trúc condotel và officetel mà thời hạn sử dụng đất, tình trạng cấp Giấy chứng nhận hoặc điều kiện được mua của người nước ngoài chưa được xác nhận đối với dự án cụ thể.

NGUỒN CHÍNH THỨC

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật (vbpl.vn): Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, các Điều 9, 10, 23 đến 26 và 39 đến 42; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP — <https://vbpl.vn>
- Bộ Xây dựng (nhà ở và thị trường bất động sản) — <https://moc.gov.vn>
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (chinhphu.vn): Nghị quyết số 171/2024/QH15 và Nghị định số 357/2025/NĐ-CP — <https://chinhphu.vn>
- Bộ Tài chính: Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 và Nghị định số 96/2026/NĐ-CP (tiếp cận thị trường) — <https://mof.gov.vn>