

## New provision applicable for the real estate enterprise

Dear Valued Clients,  
*Kính thưa Quý Khách hàng,*

2014 Law on Real Estate Business (2014 LOREB”) coming in force from 1st July 2015, provides with new legal points that real estate enterprises, local and foreign investors should be noted.

*Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (“LKDBĐS 2014”) có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 quy định các nội dung mới mà các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các nhà đầu tư trong và ngoài nước cần lưu ý.*

### Legal capital of minimum VND 20 billion *Vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng*

Under 2014 LOREB, the legal capital of real estate enterprise must not be less than VND 20 billion while the current provision on the same is VND 6 billion. Unqualified real estate enterprise is required to increase its chapter capital within 01 year from the effective date of 2014 LOREB (i.e 01st July 2015). **Therefore, the real estate enterprise with the chapter capital of less than VND 20 billion should take necessary actions to increase its capital for purpose of legal compliance.**

*Theo LKDBĐS 2014, vốn pháp định của doanh nghiệp bất động sản không thấp hơn 20 tỷ đồng trong khi quy định hiện hành về vốn pháp định là 6 tỷ đồng. Do vậy, các doanh nghiệp bất động sản có vốn điều lệ ít hơn 20 tỷ đồng cần thực hiện những động thái cần thiết để tăng vốn điều lệ cho mục đích tuân thủ pháp luật.*

## Notable provisions in term of real estate business contracts

### *Những quy định đáng lưu ý về hợp đồng kinh doanh bất động sản*

2014 LOREB lists and provides with the main contents, rights and obligations of parties in the main kinds of real estate contracts, including house/building sale and purchase contract, house/building lease contract, house/building lease-purchase contract, lease/sub-lease land use right contract, and contract of whole or partly real estate project transfer.

*LKDBĐS 2014 liệt kê và quy định những nội dung cơ bản, quyền và nghĩa vụ của các bên trong một số loại hợp đồng kinh doanh bất động sản chính, bao gồm hợp đồng mua, bán nhà công trình xây dựng; hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.*

Due to new provisions applicable to the above mentioned contracts, with more favor to the buyers and investors, the real estate enterprise should **review and revise the contracts for the purpose of legal compliance of 2014 LOREB and minimization of potential risks.**

*Với những quy định mới mang tính bảo vệ người mua và khách hàng áp dụng đối với các loại hợp đồng trên đây, các doanh nghiệp bất động sản nên rà soát và sửa đổi các hợp đồng để đảm bảo tuân thủ các quy định mới của Luật KDBĐS 2014 và giảm thiểu những tranh chấp có thể xảy ra.*

## Separation of Investment Registration Certificate and Enterprise Registration Certificate

### *Tách Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp*

Under 2014 Law on Investment (“2014 LOI”), a new foreign investor is required to register its investment project(s) for issuing an Investment Registration Certificate by Vietnamese authority prior to submission of dossier to licensing authority for the Enterprise Registration Certificate under 2014 Law on Enterprise (“2014 LOE”). Therefore, the provision of current Law on Investment: “The investment certificate shall concurrently be the business registration certificate.” will be abolished from the effective date of 2014 LOI and 2014 LOE (i.e 1 July 2015).

*Theo Luật Đầu Tư 2014 (“LĐT 2014”), nhà đầu tư nước ngoài mới phải đăng ký (các) dự án đầu tư để được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền Việt Nam cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư trước khi nộp hồ sơ cho cơ quan đăng ký kinh doanh để được cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp theo Luật Doanh Nghiệp 2014. Vì vậy, quy định của Luật Đầu Tư hiện hành “Giấy chứng nhận đầu tư đồng thời là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh” sẽ hoàn toàn bị bãi bỏ kể từ ngày có hiệu lực của Luật Đầu Tư 2014 và Luật Doanh Nghiệp 2014 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2015).*

It is noted that the current foreign invested enterprise granted with Investment Certificate prior to 01th July 2015 is entitle to continuously implement their investment certificate.

*Tuy nhiên, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày 01/07/2015, sẽ được quyền tiếp tục thực hiện các dự án đầu tư đã được cấp phép.*

We hereby would like to keep you informed with the latest news for your reference and action. Should you have any question regarding the above, please do not hesitate to contact us.

*Xin trân trọng thông báo để Quý Khách Hàng biết và thực hiện. Trường hợp Quý Khách Hàng có bất kỳ câu hỏi nào liên quan đến các vấn đề trên, vui lòng liên lạc với PLF.*

Respectfully yours / *Trân trọng*

Công ty Luật PLF / PLF – LAW FIRM

**Ho Chi Minh City**

12<sup>th</sup> Floor, Continental Tower  
81-85 Ham Nghi street, District 1, HCMC  
T +84 (8) 38 21 21 61  
F +84 (8) 38 21 21 65  
E info@plf.vn

**Hanoi**

**Bui Thi My Hanh (Ms.) - Senior Associate**  
No. 14, Lane 65, Van Ho 3 street,  
Hai Ba Trung district, Hanoi  
M +84 936 993 676  
E hanh.bui@plf.vn

**Disclaimer:** This article is designed for purpose of provision of legal information only, without constitution of any professional legal advice. The legal service performed by PLF shall be made based on requirements of, with specific information provided by the clients. For further information on legal service, please contact us.

**Lưu ý:** Bài viết này được lập chỉ cho mục đích cung cấp thông tin pháp luật mà không tạo thành bất kỳ tư vấn pháp lý chuyên môn nào. Dịch vụ tư vấn pháp luật do PLF thực hiện được dựa trên các yêu cầu của khách hàng, với các thông tin cụ thể do quý khách hàng cung cấp. Để biết rõ hơn về thông tin và dịch vụ pháp lý, xin quý khách vui lòng liên hệ với chúng tôi.