

TÀI LIỆU SỰ KIỆN EVENT'S MATERIALS

HỘI THẢO

M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ

SEMINAR

M&A IN REAL ESTATE - RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIAL

ĐƠN VỊ TÀI TRỢ
SPONSORED BY



ĐƠN VỊ BẢO TRỢ TRUYỀN THÔNG
MEDIA SPONSORED BY



HỘI THẢO | SEMINAR

M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ

M&A IN REAL ESTATE - RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIAL

ĐƠN VỊ TÀI TRỢ
SPONSORED BY



BẢO TRỢ TRUYỀN THÔNG
MEDIA SPONSORED BY



CHUYÊN GIA | EVENT'S SPEAKERS



Ông Trần Du Lịch

Phó Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Mr. Tran Du Lịch – Vice President of Vietnam International Arbitration Centre (VIAC)



Ông Phan Đức Hiếu

Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Mr. Phan Duc Hieu – Arbitrator of Vietnam International Arbitration Centre (VIAC)



Ông Ngô Thanh Tùng

Luật sư thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức), Trọng tài viên VIAC

Mr. Ngo Thanh Tung – Partner of Vietnam International Law Firm (VILAF), Arbitrator of VIAC



Bà Đào Thiên Hương

Phó Tổng Giám đốc Cấp cao, EY-Parthenon Tư vấn Chiến lược, Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam

Ms. Dao Thien Huong – EY-Parthenon Partner, Strategy and Transactions, EY Consulting Vietnam



Ông Seck Yee Chung

Phó Chủ tịch Hiệp hội Thương mại Singapore tại Việt Nam (SCCV), Luật sư điều hành Công ty Luật Baker & McKenzie.

Mr. Seck Yee Chung – Vice President of Singapore Chamber of Commerce Vietnam (SCCV), Managing Partner of Baker & McKenzie.



Ông Trần Duy Cảnh

Luật sư điều hành Công ty Luật TNHH Dentons Luật Việt, Trọng tài viên VIAC

Mr. Tran Duy Canh – Managing Partner of Dentons LuatViet, Arbitrator of VIAC



Bà Ngô Thị Vân Quỳnh

Luật sư điều hành Công ty Luật TNHH An Legal

Ms. Ngo Thi Van Quynh – Managing Partner of An Legal LLP



Ông Giovanni Pisacane

Nhà sáng lập, Luật sư điều hành Greatway Advisory - GWA

Mr. Giovanni Pisacane – Founder & Managing Partner of Greatway Advisory - GWA



Bà Nguyễn Trúc Hiền

Luật sư thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)

Ms. Nguyen Truc Hien – Partner of Vietnam International Law Firm (VILAF)



Bà Nguyễn Phương Ngân

Cố vấn Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)

Ms. Nguyen Phuong Ngan – Counsel of Vietnam International Law Firm (VILAF)



Ông Paul Tan

Luật sư thành viên Gibson, Dunn & Crutcher LLP Singapore, Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Singapore (SIAC), Trọng tài viên Tòa Trọng tài của ICC

Mr. Paul Tan – Partner of Gibson, Dunn & Crutcher LLP Singapore, SIAC' Arbitrator, ICC' Arbitrator



Ông Đoàn Nhật Minh

Chuyên viên tư vấn cấp cao Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF - Hồng Đức)

Mr. Doan Nhat Minh – Senior Associate of Vietnam International Law Firm (VILAF)

HỘI THẢO
SEMINAR

M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN -
QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ

M&A IN REAL ESTATE - RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIAL



Thời gian: 8h00 - 11h30, 11/08/2023
Time: 8:00 AM - 11:30 AM, 11th August, 2023



Địa điểm: Khách sạn Eden Star
38 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Venue: Eden Star Hotel
No. 38 Bùi Thị Xuân St., Ben Thanh Ward, District 1, Ho Chi Minh City

Thời gian Timeframe	Nội dung Contents
8:00 - 8:30	Đón tiếp khách mời Welcome guest
8:30 - 8:35	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu Introduction
8:35 - 8:45	Phát biểu khai mạc Opening Remark Ông Trần Du Lịch - Phó Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) Mr. Tran Du Lịch - Vice President of Vietnam International Arbitration Centre (VIAC)
8:45 - 9:00	Dẫn đề: Tổng quan thị trường M&A khu vực Đông Nam Á và Việt Nam 7 tháng đầu năm 2023 và hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản <i>Key speech: Overview of M&A market in Southeast Asia and Vietnam in the first 7 months of 2023 and M&A activities in the field of real estate</i> Bà Đào Thiên Hương - Phó Tổng Giám đốc Cấp cao, EY-Parthenon Tư vấn Chiến lược, Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam Ms. Dao Thien Huong - EY-Parthenon Partner, Strategy and Transactions, EY Consulting Vietnam

Phiên 1: Hiện trạng của thị trường bất động sản - Cơ hội M&A và các rủi ro tồn tại

Session 1: Current conditions of real estate market - M&A opportunity and existing risks

9:00 - 10:15	Phiên thảo luận: Các rủi ro trong M&A bất động sản nhìn từ góc độ thị trường và góc độ pháp lý <i>Discussion Panel: Risk arising from real estate M&A from market and legal perspectives</i> * Nội dung thảo luận: <ul style="list-style-type: none">- Yếu tố quan trọng chi phối giao dịch và xu hướng M&A bất động sản thời gian tới- Rủi ro pháp lý phổ biến nhà đầu tư có nguy cơ đối mặt trong quá trình thực hiện giao dịch M&A- Thực tiễn Việt Nam: Vướng mắc phát sinh từ một số thương vụ thời gian qua- Góc độ quốc tế: Một số thực tiễn và các vấn đề phát sinh trong giao dịch M&A bất động sản
--------------	--

Thời gian
Timeframe

Nội dung
Contents

- Những điểm cần chú ý trước khi ký kết hợp đồng M&A bất động sản để hạn chế rủi ro

*** Discussion contents:**

- Important factors controlling transactions and real estate M&A trends in the coming time
- Common legal risks that investors are at risk of in the process of during a M&A transaction
- Practices in Vietnam: Obstacles arising from some deals in the past time
- International perspective: Some practices and issues arising in real estate M&A transactions
- Notes before signing a real estate M&A contract to limit risks

Điều phối: Ông Phan Đức Hiếu - Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Moderated by: Mr. Phan Duc Hieu - Arbitrator of Vietnam International Arbitration Centre (VIAC)

Diễn giả:

- Bà Đào Thiên Hương - Phó Tổng Giám đốc Cấp cao, EY-Parthenon Tư vấn Chiến lược, Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam
- Bà Ngô Thị Vân Quỳnh - Luật sư điều hành Công ty Luật TNHH An Legal
- Bà Nguyễn Trúc Hiền - Luật sư thành viên Công ty Luật Quốc tế Việt Nam (VILAF Hồng Đức)
- Ông Giovanni Pisacane - Luật sư điều hành GREATWAY ADVISORY - GWA
- Bà Nguyễn Phương Ngân - Cố vấn Công ty Luật Quốc tế Việt Nam (VILAF Hồng Đức)

Speakers:

- Ms. Dao Thien Huong - EY-Parthenon Partner, Strategy and Transactions, EY Consulting Vietnam
- Ms Ngo Thi Van Quynh - Managing partner of ANLEGAL
- Ms Nguyen Truc Hien - Partner of VILAF - Hong Duc
- Mr. Giovanni Pisacane - Founder -Managing partner of GREATWAY ADVISORY - GWA
- Ms Nguyen Phuong Ngan - Counsel of VILAF - Hong Duc

10:15 - 10:30

Giải lao

Break time

Phiên 2: Chiến lược xử lý rủi ro trong giao dịch M&A và thúc đẩy tiềm lực đầu tư vào lĩnh vực BĐS
Session 2: Strategies for managing risks in M&A transactions and promoting investment potential in real estate

10:30 - 11:30

Phiên thảo luận: Chiến lược quản trị rủi ro và bức tranh M&A bất động sản trong thời gian tới

Discussion Panel: Strategies of risk management and the prospects in real estate M&A in the future

*** Nội dung thảo luận:**

- Các yêu cầu khởi kiện phổ biến khi phát sinh tranh chấp M&A trong lĩnh vực bất động sản
- Giải quyết tranh chấp M&A bằng phương thức trọng tài - Xu hướng và thực tiễn tại Việt Nam
- Giải quyết tranh chấp M&A trong lĩnh vực bất động sản từ góc độ quốc tế - Thực tiễn và các vấn đề đáng chú ý
- Các bước xử lý rủi ro phát sinh từ giao dịch M&A - Khuyến nghị một số giải pháp pháp lý phù hợp

Thời gian
Timeframe

Nội dung
Contents

*** Discussion contents:**

- Common litigation requirements when M&A disputes arise in the field of real estate
- Settlement of M&A disputes by arbitration - Trends and practices in Vietnam
- Settlement of M&A disputes in the field of real estate from an international perspective - Practices and noteworthy issues
- Steps to manage risks arising from M&A transactions - Recommending some appropriate legal solutions

Điều phối: Ông Ngô Thanh Tùng - Luật sư thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF Hồng Đức), Trọng tài viên VIAC

Moderated by: Mr. Ngo Thanh Tung - Partner of Vietnam International Law Firm (VILAF), Arbitrator of VIAC

Diễn giả:

- Ông Seck Yee Chung - Phó Chủ tịch Hiệp hội Thương mại Singapore tại Việt Nam (SCCV), Luật sư điều hành Công ty Luật Baker & McKenzie
- Ông Trần Duy Cảnh - Luật sư điều hành Công ty Luật TNHH Dentons LuậtViet, Trọng tài viên VIAC
- Ông Paul Tan - Luật sư thành viên Gibson, Dunn & Crutcher LLP Singapore, Trọng tài viên SIAC, Trọng tài viên ICC
- Ông Doãn Nhật Minh - Chuyên viên tư vấn cấp cao Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF Hồng Đức)

Speaker:

- Mr. Seck Yee Chung - Vice President of Singapore Chamber of Commerce Vietnam (SCCV), Managing Partner of Baker & McKenzie
- Mr. Tran Duy Canh - Managing Partner of Dentons LuậtViet, Arbitrator of VIAC
- Mr. Paul Tan - Partner of Gibson, Dunn & Crutcher LLP Singapore, SIAC' Arbitrator, ICC' Arbitrator
- Mr. Doan Nhat Minh - Senior Associate of Vietnam International Law Firm (VILAF)

11:30

Phát biểu tổng kết và bế mạc sự kiện
Closing Remark

Tổng quan Thị trường M&A Bất động sản Đông Nam Á & Việt Nam

Tháng 08 năm 2023

EY Parthenon

Tổng quan thị trường Mua bán & Sáp nhập Doanh nghiệp (M&A) Đông Nam Á trong 7 tháng đầu năm 2023

	Phân khúc	Số thương vụ	Giá trị (triệu USD)	Giá trị trung bình (triệu USD)	Tốc độ tăng trưởng giá trị thương vụ
Thị trường M&A Đông Nam Á	Bất động sản & Xây dựng	54	3.793	70	-65%
	Công nghệ, truyền thông & viễn thông	109	4.165	38	-76%
	Sản xuất công nghiệp và ô tô	39	28.930	741	159%
	Dịch vụ tài chính	57	5.010	88	-68%
	Năng lượng	37	2.568	69	-77%
	Tiêu dùng	49	3.443	70	-34%
	Y tế và Sức khỏe	38	1.639	43	-58%
	Khác	107	28.180	256	115%
	Tổng cộng	493	77.280	158	-12%

Nhận định

- Đối với thị trường Bất động sản tại châu Á – Thái Bình Dương, 3 yếu tố chính là **lạm phát, lãi suất và suy thoái kinh tế** trên thế giới sẽ tiếp tục cản trở đã hồi phục đến hết 2023
- Các nhà đầu tư đang **dịch chuyển từ chiến lược phòng thủ sang mua gom** dẫn do định giá chung đã bắt đầu trở nên hấp dẫn
- Chúng tôi ghi nhận **nhiều thương vụ đang trong quá trình thương thảo** xong phải sang 2024 thị trường mới có thể bắt đầu sôi động trở lại do cần thời gian thẩm định và thương thảo

Tổng quan thị trường Mua bán & Sáp nhập Doanh nghiệp tại Việt Nam trong 7 tháng đầu năm 2023

Phân khúc	Số thương vụ	Giá trị (triệu USD)	Giá trị trung bình (triệu USD)	Tốc độ tăng trưởng giá trị thương vụ
Bất động sản & Xây dựng	18	564	13	-65%
Công nghệ, truyền thông & viễn thông	9	29	3	-91%
Sản xuất công nghiệp và ô tô	4	18	5	-25%
Dịch vụ tài chính	10	1.806	181	-53%
Năng lượng	5	80	16	-62%
Tiêu dùng	10	152	15	-88%
Y tế và Sức khỏe	6	468	78	1460%
Khác	8	75	9	-93%
Tổng	94	3.192	33	-62%

Nhận định

- ▶ Khối ngoại chiếm khoảng 70% trong Bên mua và đang chuyển sang chiến lược phòng thủ trước thị trường vĩ mô toàn cầu ám ảnh làm số lượng giao dịch M&A ở Việt Nam suy giảm đáng kể
- ▶ Tuy nhiên chúng tôi ghi nhận nhiều thương vụ đang trong quá trình đàm phán ở Việt Nam đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng với gia tăng sự tham gia của nhà đầu tư khối nội, dự kiến hoạt động M&A ở thị trường Việt Nam sẽ sôi động trở lại từ 2024 trở đi

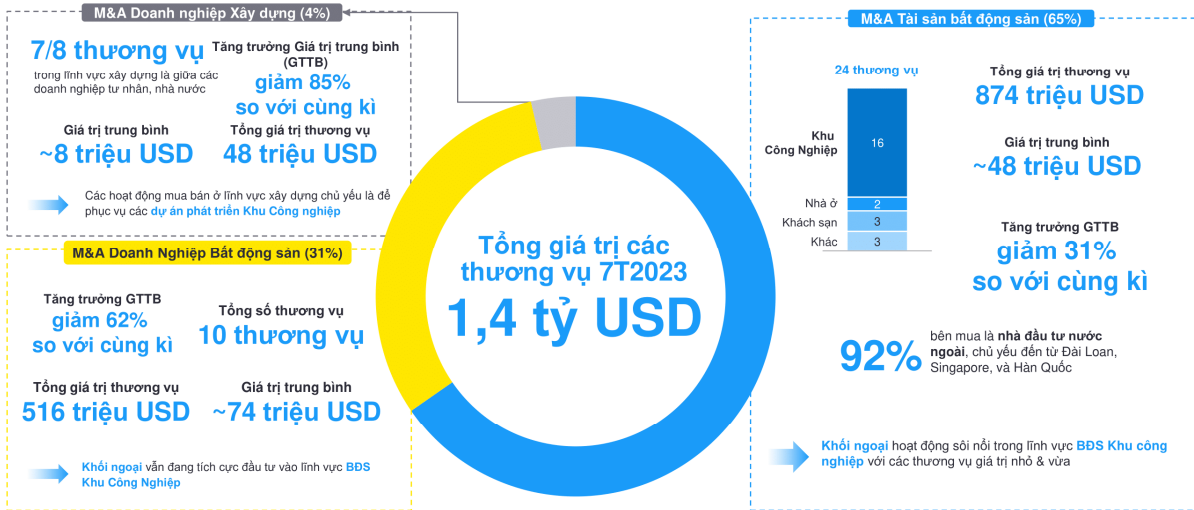
Nguồn: MergerMarket, Nghiên cứu và phân tích bởi EY-Parthenon

Page 3



Tổng quan các giao dịch M&A Doanh nghiệp & Tài sản trong lĩnh vực Bất Động Sản – Việt Nam

Tổng quan thị trường M&A Doanh nghiệp và Tài sản trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng ở Việt Nam trong 7 tháng đầu năm 2023



Ngoài ra chúng tôi còn ghi nhận khoảng trên 10 thương vụ đang trong quá trình đàm phán với giá trị lên đến hàng tỷ USD.

Nguồn: MergerMarket, MSCI RCA, Nghiên cứu và phân tích bởi EY-Parthenon

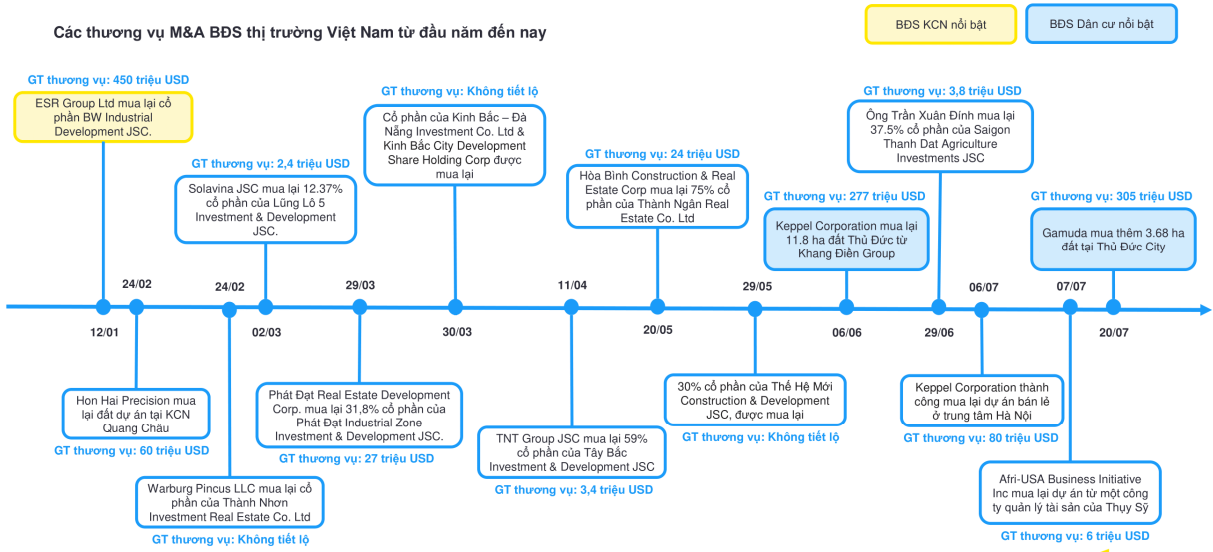
Page 4



Tổng quan các giao dịch M&A Doanh nghiệp & Tài sản trong lĩnh vực Bất Động Sản – Việt Nam

Khối ngoại đang hoạt động sôi nổi hơn khối nội, với thương vụ lớn nhất của ESR Group giá trị 450 triệu USD, Keppel và Gamuda mua bất động sản dân cư ở Thủ Đức.

Các thương vụ M&A BĐS thị trường Việt Nam từ đầu năm đến nay



Nguồn: MergerMarket, MSCI RCA, Nghiên cứu và phân tích bởi EY-Parthenon

Mối quan tâm chung trong các giao dịch mua bán sáp nhập

Có 4 yếu tố quan trọng trong cấu trúc giao dịch bao gồm: Kỳ vọng giá, Pháp lý, tính Minh bạch và cấu phần Tài chính

Pháp lý

- Hệ thống hành lang pháp lý cho nhà đầu tư nước ngoài sở hữu tài sản tại Việt Nam
- Hiện nay vẫn còn có một số dự án gặp vướng mắc pháp lý và một số dự án đang phát triển gặp khó khăn xoay quanh việc quyết toán tiền sử dụng đất và xác định tiền sử dụng đất.
- Tuy nhiên gần đây chúng tôi nhận thấy Chính phủ đã có nhiều động thái tích cực cải thiện khung pháp lý trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Kỳ vọng giá

- Bên mua đang ưu tiên, chọn lọc những dự án không có vướng mắc pháp lý với vị trí đặc địa, có tiềm năng phát triển và có yêu cầu chiết khấu giá bán từ 10-20% trong điều kiện thị trường hiện tại.
- Chúng tôi ghi nhận một số Bên bán do dự chưa muốn giảm giá trong quá trình đàm phán khi thị trường chưa có nhiều giao dịch tương tự làm mốc giá chuẩn.

Minh bạch

- Nhà đầu tư nước ngoài thường tập trung hơn vào các công ty bất động sản niêm yết và có tính minh bạch cao
- Chúng tôi nhận thấy vẫn còn một số doanh nghiệp, dự án chưa minh bạch về tài chính, chưa có đơn vị kiểm toán độc lập. Điều này có thể sẽ cản trở các nhà đầu tư trong việc ra quyết định tham gia đầu tư

Tài chính

- Chính phủ đang tích cực hỗ trợ và tháo gỡ các vướng mắc trong tín dụng, trái phiếu và thanh khoản. Vấn đề này được tháo gỡ sẽ giúp cho Nhà đầu tư Khối nội tham gia tích cực hơn và mở rộng danh mục đầu tư

Cấu trúc thường được lựa chọn

- Nhà đầu tư nước ngoài đa số lựa chọn cấu trúc hợp tác thông qua hoạt động liên doanh hoặc góp vốn để cùng doanh nghiệp trong nước phát triển, kinh doanh bất động sản
 - Lợi thế của các chủ đầu tư trong nước là am hiểu thị trường, hệ thống hành lang pháp lý và tiến hành các thủ tục cần thiết
 - Các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực về vốn và kinh nghiệm phát triển dự án
- Nhà đầu tư trong nước sẽ chọn M&A toàn phần hoặc chi phối vào các giai đoạn pháp lý ổn thỏa để có thể tự phát triển hoặc giữ quỹ đất giá rẻ chờ chu kỳ mới

Nguồn: MergerMarket, Nghiên cứu và phân tích của EY-Parthenon

Xu hướng chi phối các giao dịch M&A trong lĩnh vực bất động sản của Việt Nam

	Bất động sản Khu Công Nghiệp	Bất động sản Dân cư
Định vị sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> BDS khu công nghiệp và BDS hạ tầng Logistics có vị thế tốt hơn để vượt qua khó khăn và phục hồi do tác động của các yếu tố như dịch chuyển toàn cầu, sự phát triển của giải trí trực tuyến, thương mại điện tử, internet vạn vật, 5G... đang thúc đẩy nhu cầu về các tài sản như BDS KCN, trung tâm dữ liệu, hậu cần chặng cuối và nhà kho. Chúng tôi ghi nhận nhiều giao dịch đã và đang trong quá trình đàm phán với triển vọng khá tích cực. Mỗi quan tâm chính nằm ở việc tìm kiếm quỹ đất tiềm năng với giá trị hấp dẫn cũng như cơ quyền sở hữu hợp pháp, đền bù giải phóng hoàn chỉnh và có tiềm năng phát triển. 	<ul style="list-style-type: none"> Chúng tôi cũng nhận thấy xu hướng sản phẩm BDS Nhà ở trong phân khúc trung cao và cao cấp, khu đô thị vệ tinh & các dự án phức hợp sẽ dành được sự quan tâm lớn bởi Bên Mua.
Vị trí	<ul style="list-style-type: none"> Các khu vực tiềm năng dự kiến sẽ thu hút nhiều vốn FDI ví dụ như Bắc Giang, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Bình Dương, Long An... 	<ul style="list-style-type: none"> Chúng tôi ghi nhận xu hướng của Bên Mua quan tâm tới vị trí nội thành, ngoại thành và khu vực vệ tinh của thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội sẽ tiếp diễn, khi quỹ đất ở khu thành thị ngày càng khan hiếm, đất đỏ trước sức ép dân số gia tăng.
Giá trị/quy mô thương vụ	<ul style="list-style-type: none"> Chúng tôi ghi nhận xu hướng các thương vụ M&A BDS KCN sẽ có quy mô vừa nhưng số lượng lớn để mở rộng danh mục cho nhiều vị trí trọng điểm, đáp ứng nhu cầu của nhiều chân dung khách hàng FDI (Giá trị trung bình: khoảng 100-200 triệu USD) 	<ul style="list-style-type: none"> Giá bất động sản tại Việt Nam nhìn chung vẫn thấp hơn so với nhiều quốc gia khác trong khu vực. Với giá trị đất đai và giá thuê vẫn ổn định tạo cơ hội cho Bên Mua mua lại các dự án với giá hấp dẫn. Chúng tôi ghi nhận nhiều thương vụ M&A dự án lớn (mega-project) có thể đạt ngưỡng hàng tỷ USD đang trong quá trình đàm phán.
Hồ sơ bên mua/bán	<ul style="list-style-type: none"> Chúng tôi đánh giá giao dịch M&A BDS Khu công nghiệp sẽ sôi động hơn dự kiến từ 2024 sau quá trình thương lượng kéo dài từ 2022-2023. Bên mua khối ngoại phần lớn sẽ vẫn là các quỹ và chủ đầu tư có kinh nghiệm tại thị trường ĐNÁ và Việt Nam đến từ Singapore, Đài Loan, Hàn Quốc... Chúng tôi đánh giá Bên mua khối nội sẽ có thêm các doanh nghiệp tư nhân có tiềm lực tài chính tốt mở rộng sang lĩnh vực BDS Khu công nghiệp. Bên bán phần lớn sẽ là các CĐT Khu Công Nghiệp nội địa nổi tiếng với quỹ đất lớn với điều kiện pháp lý hoàn chỉnh muốn hợp tác để thu hút thêm khách hàng. 	<ul style="list-style-type: none"> Bên mua khối ngoại chủ yếu là các chủ đầu tư, quỹ ngoại có kinh nghiệm ở thị trường Việt Nam: Capital Land, Keppel, Warburg Pincus... và có thể sẽ có Bên Mua mới trong làn sóng chuyển vốn về từ Đông Âu trong bối cảnh chiến tranh Nga-Ukraina. Bên mua khối nội: Chủ đầu tư lớn có tiềm lực tài chính tốt và muốn gia tăng quỹ đất. Bên bán có thể là các chủ đầu tư nội địa có thương hiệu tốt, quỹ đất lớn, muốn chốt lời sớm một phần thông qua giao dịch bán buôn.

Nguồn: Mergemarket, Nghiên cứu và phân tích của EY-Parthenon

Page 7



Giới thiệu về EY và EY-Parthenon

EY | Kiểm toán | Thuế | Giao dịch Tài chính | Tư vấn

Giới thiệu về EY

EY là công ty hàng đầu thế giới cung cấp các dịch vụ kiểm toán, thuế, giao dịch tài chính và tư vấn. Chúng tôi cung cấp các dịch vụ có chất lượng cao, các nhận định và kiến thức chuyên sâu trong ngành, góp phần tạo dựng niềm tin trong các thị trường vốn và các nền kinh tế trên toàn cầu. Chúng tôi luôn hướng đến việc phát triển và tập hợp đội ngũ lãnh đạo xuất sắc để đảm bảo và thực hiện cam kết của chúng tôi đối với tất cả các đối tác. Với những mục tiêu trên, chúng tôi đóng vai trò tích cực trong việc xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn không chỉ cho đội ngũ nhân viên, mà còn cho khách hàng của chúng tôi và toàn thế cộng đồng.

EY được hiểu là một tổ chức toàn cầu bao gồm các thành viên của Ernst & Young Global Limited, hoặc là một hoặc nhiều thành viên của tổ chức toàn cầu này, trong đó mỗi thành viên là một pháp nhân riêng biệt. Ernst & Young Global Limited là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Vương Quốc Anh và không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Thông tin về cách EY thu thập và sử dụng dữ liệu cá nhân cũng mô tả về các quyền của cá nhân theo luật bảo vệ dữ liệu có thể được tìm thấy tại [ey.com/privacy](https://www.ey.com/privacy). Để biết thêm thông tin về công ty chúng tôi, vui lòng truy cập vào trang web: www.ey.com.

Giới thiệu về EY-Parthenon

Đội ngũ EY-Parthenon làm việc với khách hàng để điều chỉnh sự phức tạp bằng cách giúp họ phân tích lại hệ thống sinh thái của mình, định hình lại doanh mục đầu tư và tái tạo lại doanh nghiệp để có một tương lai tốt hơn. Với khả năng kết nối và quy mô toàn cầu, đội ngũ EY-Parthenon tập trung vào Chiến lược hiện thực hóa – giúp các CEO thiết kế và đưa ra các chiến lược để quản lý tốt hơn các thách thức trong khi tối đa hóa cơ hội với mong muốn chuyển đổi doanh nghiệp của mình. Từ ý tưởng đến thực hiện, đội ngũ EY-Parthenon giúp các tổ chức xây dựng một thế giới làm việc tốt hơn bằng cách mở đường giá trị lâu dài. EY-Parthenon là thương hiệu vận hành dưới một số công ty thành viên của EY trên toàn cầu để cung cấp dịch vụ tư vấn chiến lược. Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập [ey.com/parthenon](https://www.ey.com/parthenon).

© Bản quyền thuộc về Công ty TNHH Tư vấn EY Việt Nam năm 2023
Tất cả các quyền được bảo lưu.
ED 0122

Ấn phẩm này chỉ chứa những nội dung mang tính thông tin chung, không nhằm đưa ra những hướng dẫn và tư vấn cụ thể về kế toán, thuế hay những nội dung chuyên môn khác. Độc giả cần tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn đối với bất kỳ vấn đề cụ thể nào.

[ey.com/vn](https://www.ey.com/vn)

Trân trọng cảm ơn

Website (tiếng Anh): https://www.ey.com/en_vn/strategy
Website (tiếng Việt): https://www.ey.com/vi_vn/strategy

Thông tin bảo mật





RỦI RO PHÁP LÝ PHỔ BIẾN NHÀ ĐẦU TƯ CÓ NGUY CƠ ĐỐI MẶT TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN M&A

BÀ NGÔ THỊ VÂN QUỲNH

GIÁM ĐỐC - LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY LUẬT TNHH AN LEGAL

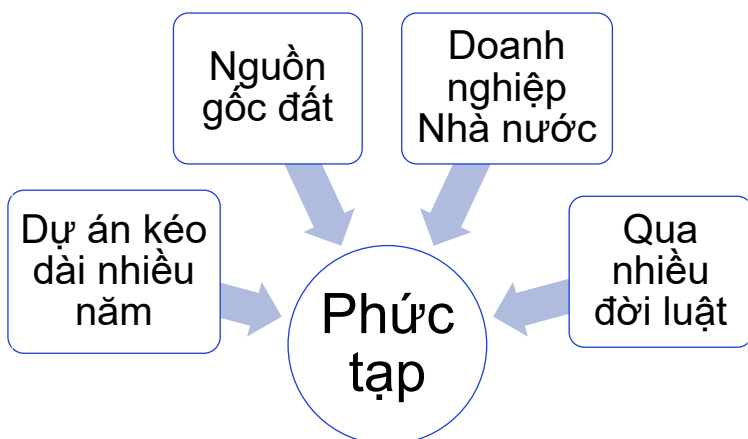
HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"



1

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIAL"

Vấn đề 1 - Đánh giá hiện trạng Dự Án & Công Ty Dự Án (ProjectCo)



- ❑ Việc hình dung các quy trình thủ tục tiếp theo cũng rất phức tạp và nhiều rủi ro về thời gian, chi phí, nghĩa vụ tài chính phát sinh

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

Vấn đề 2 – Giao dịch M&A trên thị trường

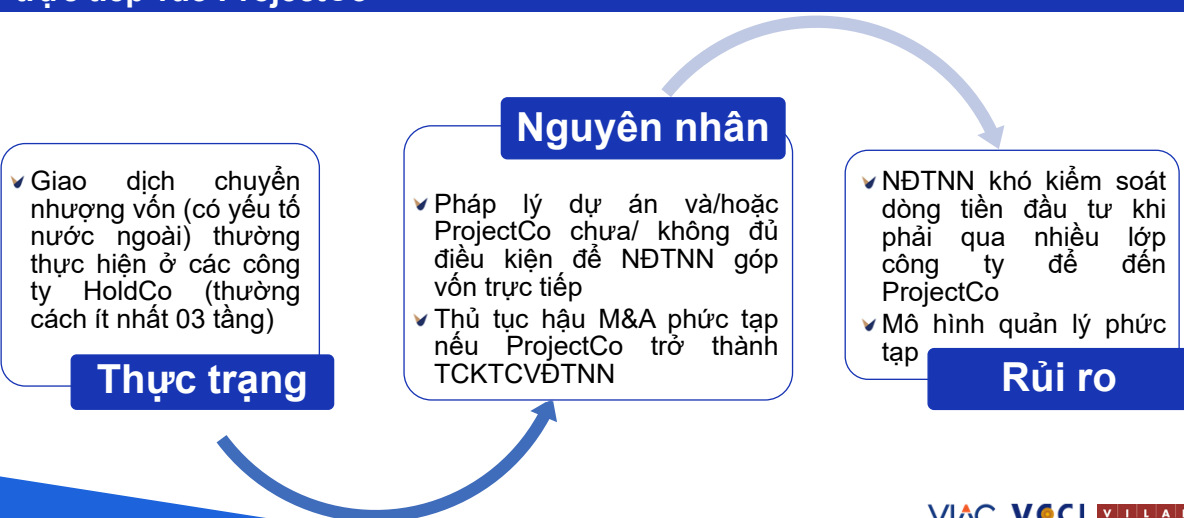
- ❑ Đa số giao dịch trên thị trường thực hiện thông qua các giao dịch về Vốn thay vì các giao dịch về Tài sản

Equity deals > Asset deals

- ❑ Công bố thông tin về chuyển nhượng dự án:

Quy định VS Thực tế

Vấn đề 3 – Các giao dịch chuyển nhượng vốn thường không được thực hiện trực tiếp vào ProjectCo



HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIAL"

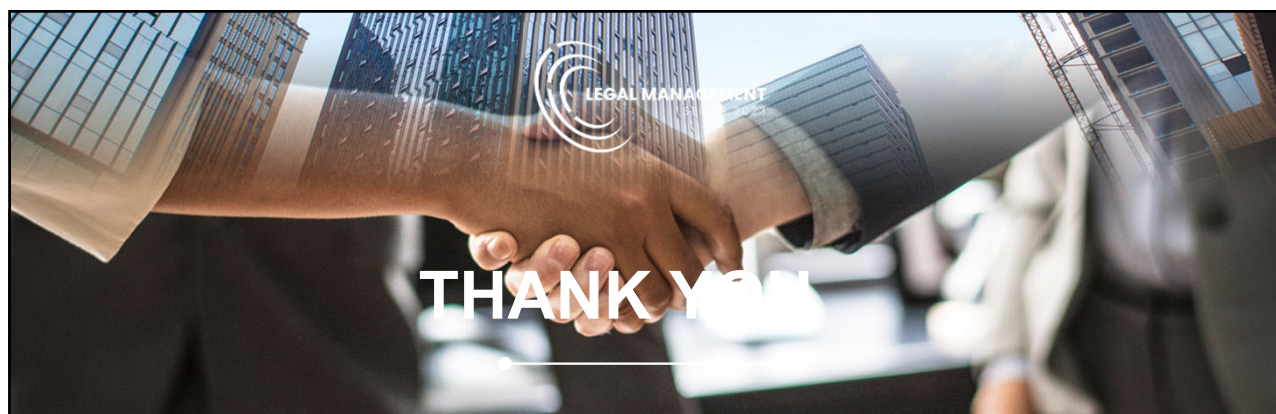
Vấn đề 4 - Các yếu tố ảnh hưởng đến thời gian thực hiện giao dịch M&A

- Thông báo tập trung kinh tế (giao dịch >1.000 tỷ)
- Khu vực quốc phòng an ninh
- Lấy ý kiến của các bộ/sở/ngành có liên quan
- Cơ sở dữ liệu của CQNN ngày càng hoàn thiện

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VOCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

5



THANK YOU

BÀ NGÔ THỊ VÂN QUỲNH

GIÁM ĐỐC - LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH CÔNG TY TNHH AN LEGAL

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"

VIAC VOCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

6



THỰC TIỄN VIỆT NAM: VƯỚNG MẮC PHÁT SINH NHÌN TỪ MỘT SỐ THƯƠNG VỤ M&A THỜI GIAN QUA

*PRACTICES IN VIETNAM: PROBLEMS ARISING FROM SOME
RECENT M&A DEALS*

Ms NGUYEN TRUC HIEN

LUẬT SƯ THÀNH VIÊN CỦA CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF)
PARTNER OF VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM (VILAF)

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"



1

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"

CẤU TRÚC M&A PHỔ BIẾN POPULAR M&A STRUCTURES

- ❖ Chuyển nhượng dự án, một phần dự án
Transfer of project, a part of project
- ❖ Chuyển nhượng vốn trong công ty dự án
Transfer of equity in the project company
- ❖ Bán tài sản trên đất
Sale of assets attached on land
 - Đã hình thành
Already built
 - Hình thành trong tương lai (xây dựng theo yêu cầu)
Off-plan (built-to-suit)



LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

VƯỚNG MẮC CHỦ YẾU TRONG THỦ TỤC M&A / MAJOR OBSTACLES IN M&A LEGAL PROCESS

- ❖ Vướng mắc trong thủ tục chuyển nhượng dự án
Obstacles in obtaining project transfer approvals
- ❖ Vướng mắc trong thủ tục góp vốn, mua vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp chủ đầu tư dự án
Obstacles in legal process for capital contribution, acquisition of equity shares in project company
- ❖ Vướng mắc trong việc mua tài sản và phương thức thay thế mua công ty sở hữu tài sản
Obstacles in purchasing assets on the land and its alternative structure of purchasing company owning the assets

VƯỚNG MẮC TRONG PHÁP LÝ DỰ ÁN OBSTACLES IN PROJECT LEGAL

- ❖ Đối với dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý nhất định: “Rủi ro quốc gia” mới: văn bản, chứng nhận ban hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể bị rà soát lại và bị thu hồi, huỷ bỏ do quy trình ban hành không tuân thủ luật hoặc quy trình nội bộ
For projects that have approvals obtained at certain level: New “country risk”: documents, certificates issued by competent authorities may be reviewed for recall or cancelation due to the non-compliance with the law or internal process
- ❖ Đối với dự án cần hoàn tất thủ tục pháp lý: thời gian làm thủ tục bị kéo dài
For projects that needs to obtain project approvals: prolong licensing timeline

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

CÁC VẤN ĐỀ THỰC TIỄN KHÁC

OTHER PRACTICAL ISSUES

- Hạn chế trong việc huy động vốn vay ngân hàng để tài trợ giao dịch mua vốn góp, vốn cổ phần trong công ty bất động sản: thông tư 06/2023/TT-NHNN

Restriction in obtaining loans for financing equity purchase in real estate company: circular 06/2023/TT-NHNN

- Tác động của chủ tịch rà soát điều kiện tập trung kinh tế

Impacts of economic concentration review

- Hạn chế trong việc bảo đảm thực hiện hợp đồng

Limitation in providing security for contract performance

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VOCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

5

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

YẾU TỐ HỖ TRỢ VƯỢT QUA TRỞ NGẠI

MANEUVERING THROUGH OBSTACLES

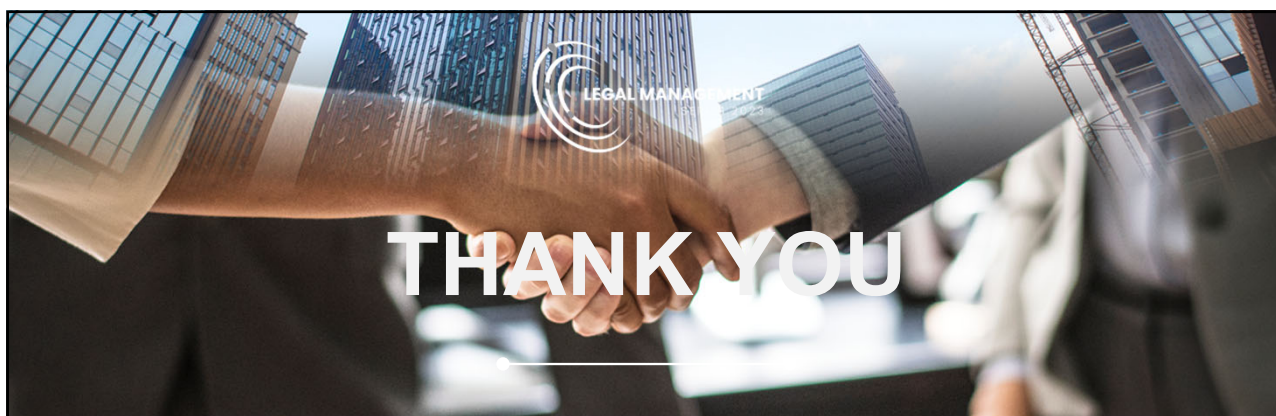
- LINH HOẠT
FLEXIBILITY
- SÁNG TẠO
CREATIVITY
- THIỆN CHÍ
GOOD FAITH



LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VOCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

6



THANK YOU

Ms Nguyen Truc Hien

LUẬT SƯ THÀNH VIÊN CỦA VILAF
PARTNER OF VILAF

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"





INTERNATIONAL APPROACH ON: PRACTICES AND PROBLEMS ARISING FROM REAL ESTATE M&A TRANSACTIONS

MR. GIOVANNI PISACANE

Founder – Managing Partner of GWA Greatway Advisory

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS



1

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

Topic 1: The general proceedings of a real estate M&A transaction

1. Preliminary Work
2. M&A Letter of Intent (LOI) Engagement
3. Due Diligence
4. Tailoring an M&A structure
5. Formal negotiation and signing of relevant documents
6. Payment of consideration and consummation of the closing

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

Topic 2: Risk Control during the Legal Due Diligence performance

1. Risks on Shareholders' capital contribution:

- Not paid in full;
- Non-monetary properties' ownership has not been transferred yet;
- Capital withdrawal by shareholders.



Topic 2: Risk Control during the Legal Due Diligence performance

2. Risks on target assets:

- Relevant fees on the transfer of land use rights;
- Any restriction on equity interest transfer;
- Relevant licenses of the construction/premises;
- Inspection and acceptance of a completed premise;
- Encumbrance of the targeted assets.



Topic 2: Risk Control during the Legal Due Diligence performance

3. Risks on major contracts:

- Disputes arising out of or related to contracts;
- Guarantee of the target company to others...

4. Risks on the target company's credits and liabilities:

- Loans at banks;
- Outstanding financial liabilities (land transfer fees, construction fees, etc.)



Topic 2: Risk Control during the Legal Due Diligence performance

5. Risks on Employment Relationship:

- Defaults on salary, PIT, and social insurance payments;
- Any labor disputes.

6. Juridical risks:

- Being involved in litigation/arbitration;
- Being subject to enforcement.



Topic 3: Dispute Resolution Method in a real estate M&A transaction

- **PRC Arbitration Law:** contractual or asset disputes arising from or related to real estate M&A can be subject to arbitration



Case study

Company A (“**Acquirer**”, represented by GWA) and Company B (“**Acquiree**”) signed Real Estate Asset M&A Agreement (“**Agreement**”) regarding: A shall purchase B’s work-in-process construction project, and B’s credits and liabilities related to the target real estate (construction contract, design contract, bank loan contract, etc.) The Agreement was drafted and reviewed by GWA, mainly including: 1) Descriptions of Asset; 2) Escrow Account and Payment Term; 3) Representatives and Warranties; 4) Conditions for Closing Asset M&A; 5) Tax; 6) Indemnifications; 6) Termination; 7) Applicable Law – PRC Law; 7) Arbitration Clause – SHIAC.

Among conditions to close Real Estate M&A + termination clauses + indemnification clauses, one is that – B shall complete transfer of its real estate use right to A with competent authority (Planning and Natural Resources Bureau) within certain working days from the day when A wires money to the escrow account, otherwise, A has the right to terminate M&A Agreement + money in Escrow Account shall be returned + ask for liquidated damage.



HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

Case study

Then, B fails to complete the real estate use right transfer within agreed time limit and not cooperates in paying liquidated damage, and thus, we have to support A to file arbitration with SHIAC for terminating the Agreement + claiming for liquidated damage, and eventually obtains arbitration award (in favor of A), and furthermore we file petition to enforce SHIAC’s award with the intermediate people’s court with jurisdiction over B.



VIAC VCCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

9



MR. GIOVANNI PISACANE

Founder – Managing Partner of GWA Greatway Advisory

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

VIAC VCCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

10



NHỮNG ĐIỂM CẦN CHÚ Ý TRƯỚC KHI KÝ KẾT HỢP ĐỒNG M&A TRONG LĨNH VỰC BĐS ĐỂ HẠN CHẾ RỦI RO PHÁT SINH

*IMPORTANT POINTS SHOULD BE CONSIDERED BEFORE SIGNING THE M&A
CONTRACT TO MINIMIZE RISK FOR BUSINESSES*

Ms NGUYEN PHUONG NGAN

**CÓ VẤN CỦA CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF)
COUNSEL OF VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM (VILAF)**

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"



1

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"

HẠN CHẾ RỦI RO RISK PREVENTION

- ❖ Đánh giá và phân loại cấp độ rủi ro căn cứ trên báo cáo DD
Evaluation of risk level based on the DDR

Vấn đề về nguồn gốc đất, quy trình giao đất/cho thuê đất/
phê duyệt chấp thuận dự án là các vấn đề trọng yếu
*Issues of origin of land, process of land allocation/lease/
project approval are material*

- ❖ Cấu trúc giao dịch M&A phù hợp, dựa trên các yếu tố:
Structuring an appropriate M&A deal based on:
 - Cấp độ rủi ro đã xác định / *Identified risk level*
 - Các vướng mắc về thủ tục tiềm tàng
Potential legal process obstacles



LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

HẠN CHẾ RỦI RO RISK PREVENTION

- ❖ Đánh giá và xác định nghĩa vụ thông báo tập trung kinh tế sớm
Early assessment of the obligation to make the merger filing
- ❖ Tham vấn trước với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các thủ tục liên quan đến giao dịch
Pre-consultation with the competent authorities on the legal process relating to the transaction
- ❖ Quy định chặt chẽ hơn về danh mục các cam đoan và bảo đảm
Strengthen the set of representation and warranty
- ❖ Cân nhắc việc mua bảo hiểm trách nhiệm theo hợp đồng (Representation & Warranty Insurance) *Considering to request for a representation & warranty insurance (R&W Insurance)*

HẠN CHẾ RỦI RO RISK PREVENTION

- ❖ Tùy thuộc vào vị thế đàm phán, xây dựng phương thức thanh toán giá trị giao dịch phù hợp với cấp độ rủi ro và các vướng mắc về thủ tục đã được xác định để đưa vào hợp đồng mua bán
Depending on the bargaining power, structure the payment schedule of the transfer price in line with the identified risk level and legal process obstacles under the terms of the purchase agreement
- ❖ Xem xét các trường hợp có thể chấm dứt giao dịch và có cơ chế để dừng giao dịch phù hợp để đưa vào hợp đồng mua bán
Considering circumstances that may allow the termination of the deal and plan a proper exit strategy under the terms of the purchase agreement

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

HẠN CHẾ RỦI RO RISK PREVENTION

- ❖ Linh hoạt trong việc điều chỉnh cấu trúc giao dịch, các điều khoản thương mại và tài liệu giao dịch tương ứng nếu cần thiết trong quá trình thực hiện giao dịch

Flexibility in making adjustment to the deal structure, commercial terms and transaction documents if necessary during the transaction implementation

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VCCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

5



THANK YOU

Ms NGUYEN PHUONG NGAN

CÓ VẤN CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF)
COUNSEL OF VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM (VILAF)

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS

VIAC VCCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

6



COMMON DISPUTES IN REAL ESTATE M&A TRANSACTIONS

MR. DOAN NHAT MINH

Senior Associate – VILAF

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS”



1

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS”

1. DISTINCTIVE FEATURES IN REAL ESTATE M&A TRANSACTIONS

- **Various deal structures** (e.g. project transfer, asset transfer, share transfer)
 - May involve complicated steps (project split, land split, change of land use purpose, etc.)
- **High value**
- **Numerous regulations** governing the transactions (e.g. investment laws, corporate laws, land laws, real estate business laws, construction laws)
- **Huge volume of documents** (incorporation, investment project, land use right, environmental and other licenses/permits/approvals, etc.)
 - May require comprehensive due diligence

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

2. COMMON DISPUTES IN REAL ESTATE M&A

(i) Breach of contractual obligations

- ❖ Satisfaction of Conditions Precedent (CP)
 - Relating to project development right
 - Relating to land use right and/or ownership right
- ❖ Payment obligation
- ❖ Co-operation obligation?

2. COMMON DISPUTES IN REAL ESTATE M&A

(ii) Breach of representations & warranties (R&Ws)

- ❖ Real estate projects not qualified for being transferred (Article 49 of the Law on Real Estate Business)
 - Land use right being in dispute
- ❖ Land use right being obtained unlawfully (Lavenue Crown 8-12 Le Duan)
- ❖ Outstanding financial obligations relating to land
 - Land use fee
- ❖ Unexposed construction issues
- ❖ Other underlying issues of the project company (loans, taxes, etc.)

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS”

2. COMMON DISPUTES IN REAL ESTATE M&A

(iii) Validity of contract/transaction

- ❖ Termination of contract
 - Quoc Cuong Gia Lai v. Sunny World
- ❖ Void contract

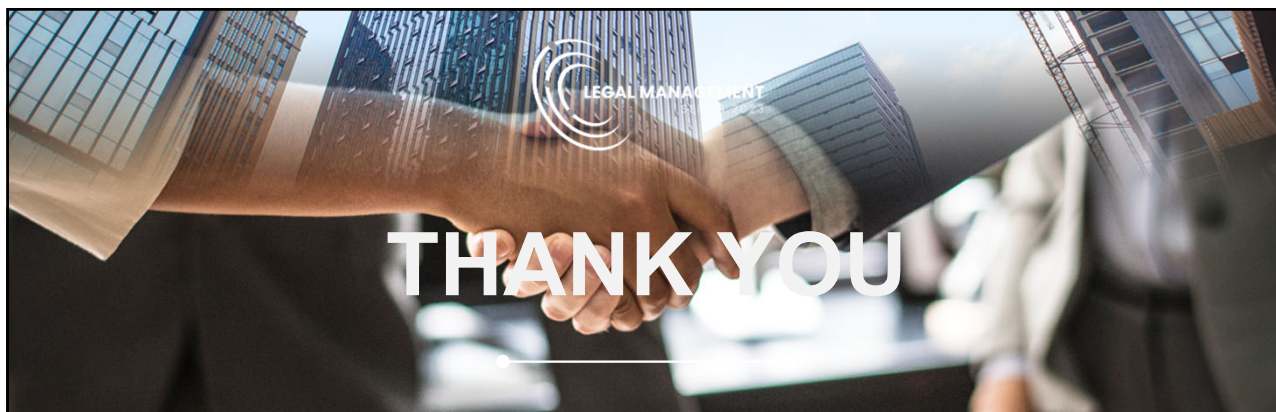
(iv) Other disputes:

- ❖ Return of deposit (Saigon Res)

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023

VIAC VCCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

5



MR. DOAN NHAT MINH

Senior Associate – VILAF

HỘI THẢO “M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ”
SEMINAR “M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS”

VIAC VCCI VILAF
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

6

MỘT VÀI Ý KIẾN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP M&A BẤT ĐỘNG SẢN PHƯƠNG THỨC TRỌNG TÀI TẠI VIỆT NAM

Người trình bày: Luật sư Trần Duy Cảnh, Dentons LuatViet
Trọng tài viên VIAC

Ngày 10/8/2023

Grow | Protect | Operate | Finance

1

Nội Dung

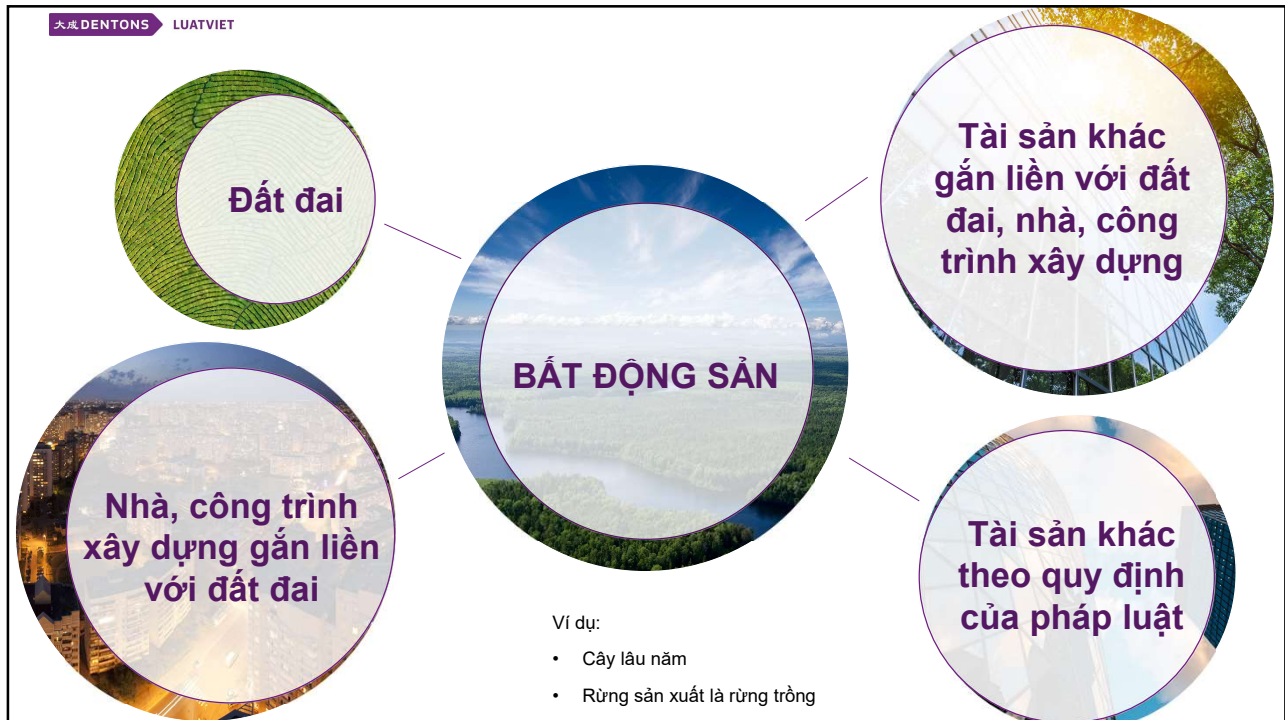
1

2

2

I. THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP CỦA TRỌNG TÀI

3



4

Điều 470 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 – Thẩm quyền riêng biệt của Tòa án Việt Nam

“1. Những vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài sau đây thuộc thẩm quyền giải quyết riêng biệt của Tòa án Việt Nam:

a) Vụ án dân sự đó có **liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam;**”

Điều 203 Luật Đất đai 2013 – Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ quy định **“tranh chấp đất đai”** do Ủy ban nhân dân hoặc Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết

Có quan điểm cho rằng trọng tài không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp M&A trong lĩnh vực bất động sản.

5

Quyết định số 03/2018/QĐ-PQTT ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội hủy phán quyết trọng tài VIAC:

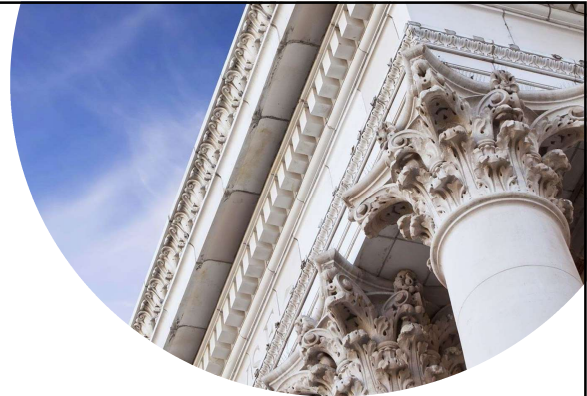
“ theo điều khoản viện dẫn nêu trên thì đơn khởi kiện của các bên liên quan đối với Công ty VIT theo cam kết góp vốn nêu trên liên quan đến quyền sử dụng đất. Do đó theo khoản 1 Điều 203 Luật đất đai và điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì tranh chấp này thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án chứ không thuộc thẩm quyền của Hội đồng trọng tài. ”

Quan điểm trên của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội là chưa hợp lý

6

Bản án số 09/2023/HS-PT ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội từ chối công nhận phán quyết trọng tài SIAC:

“ Đồng thời, xét thấy nếu cho công nhận và cho thi hành tại Việt Nam phán quyết của Trọng tài nước ngoài theo yêu cầu của GPS và UTC thì được hiểu là trong quá trình thi hành phán quyết của trọng tài sẽ phải thi hành các tài sản là động sản và bất động sản của VMG tại Việt Nam và theo Điều 470 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về “Thẩm quyền riêng biệt của Tòa án Việt Nam” thì chỉ có Tòa án Việt Nam mới có thẩm quyền giải quyết việc liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam. ”



Việc áp dụng pháp luật Điều 470 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về “Thẩm quyền riêng biệt của Tòa án Việt Nam” của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội như trên có phần tùy tiện

7

Quyền đối với bất động sản theo Bộ luật dân sự bao gồm:

- Quyền sở hữu: chiếm hữu, sử dụng, định đoạt
- Quyền khác: quyền đối với bất động sản liền kề, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt

Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.”

Không phải tranh chấp M&A nào trong lĩnh vực bất động sản cũng liên quan đến quyền đối với bất động sản hoặc là tranh chấp đất đai, ví dụ:

- Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán;
- Tranh chấp về nghĩa vụ thực hiện điều kiện tiên quyết/điều kiện sau hoàn tất;
- Tranh chấp về chấm dứt hợp đồng;
- v.v

8

Về điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015:

Báo cáo giải trình số 631/BC-KHXX ngày 31/12/2014 của Viện khoa học xét xử Tòa án nhân dân tối cao đã khẳng định:

“ cần phải hiểu quy định này nhằm phân biệt thẩm quyền giữa Tòa án Việt Nam và Tòa án nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp ở nước ngoài mà không phải nhằm phân biệt thẩm quyền giữa Tòa án và Trọng tài ở trong nước. Do đó, đối với những vụ án, tranh chấp nêu trên nếu các bên có thỏa thuận lựa chọn Trọng tài hợp pháp thì Trọng tài có thẩm quyền giải quyết vụ án, tranh chấp đó. ”

9

Quyết định số 393/2017/QĐ-PQTT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh từ chối yêu cầu hủy phán quyết trọng tài VIAC:

“ Hoạt động cho thuê đất cùng các cơ sở hạ tầng nhằm mục đích thu lợi nhuận là hoạt động thương mại. Các bên tham gia hợp đồng đều có đăng ký kinh doanh, vì vậy tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng thuộc phạm vi giải quyết bằng trọng tài theo Điều 2 của Luật Trọng tài Thương mại năm 2010 nên Hội đồng Trọng tài giải quyết tranh chấp giữa các bên là đúng thẩm quyền. ”



Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không áp dụng quy định về thẩm quyền riêng biệt của tòa án là phù hợp với tinh thần của luật.

10

II. LƯU Ý KHI GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP M&A BẰNG PHƯƠNG THỨC TRỌNG TÀI

11

VỀ VIỆC LỰA CHỌN TRUNG TÂM TRỌNG TÀI GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Như Báo cáo của Viện khoa học xét xử Tòa án nhân dân tối cao đã khẳng định, điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 chỉ nhằm phân biệt thẩm quyền giữa Tòa án Việt Nam và Tòa án nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp ở nước ngoài mà không phải nhằm phân biệt thẩm quyền giữa Tòa án và Trọng tài ở trong nước.



Khi giải quyết tranh chấp M&A trong lĩnh vực bất động sản, lựa chọn trung tâm trọng tài trong nước sẽ có khả năng thi hành án cao hơn



Từ năm 1993 đến 2022, VIAC đã thụ lý và giải quyết **2.513** vụ tranh chấp M&A với tổng giá trị tranh chấp lên đến **4.855** tỷ đồng



12

Về việc đưa ra yêu cầu khởi kiện

- ⇒ Như đã trình bày, thực tiễn xét xử tại tòa án Việt Nam vẫn tồn tại 02 luồng quan điểm trái chiều về thẩm quyền riêng biệt của tòa án;
- ⇒ Do đó, cần tránh đưa ra các yêu cầu về quyền đối với bất động sản, ví dụ như: yêu cầu bên đối tụng chuyển nhượng, hoàn trả bất động sản, v.v.
- ⇒ Trong trường hợp khách hàng mong muốn đòi lại quyền đối với bất động sản, cần tư vấn khởi kiện tại tòa án (dù đã có thỏa thuận trọng tài) để tiết kiệm thời gian và chi phí.

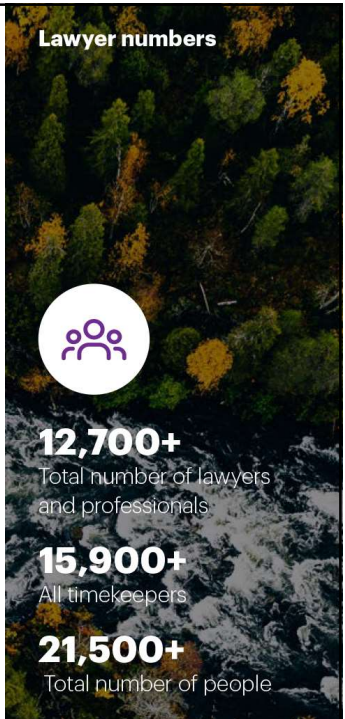
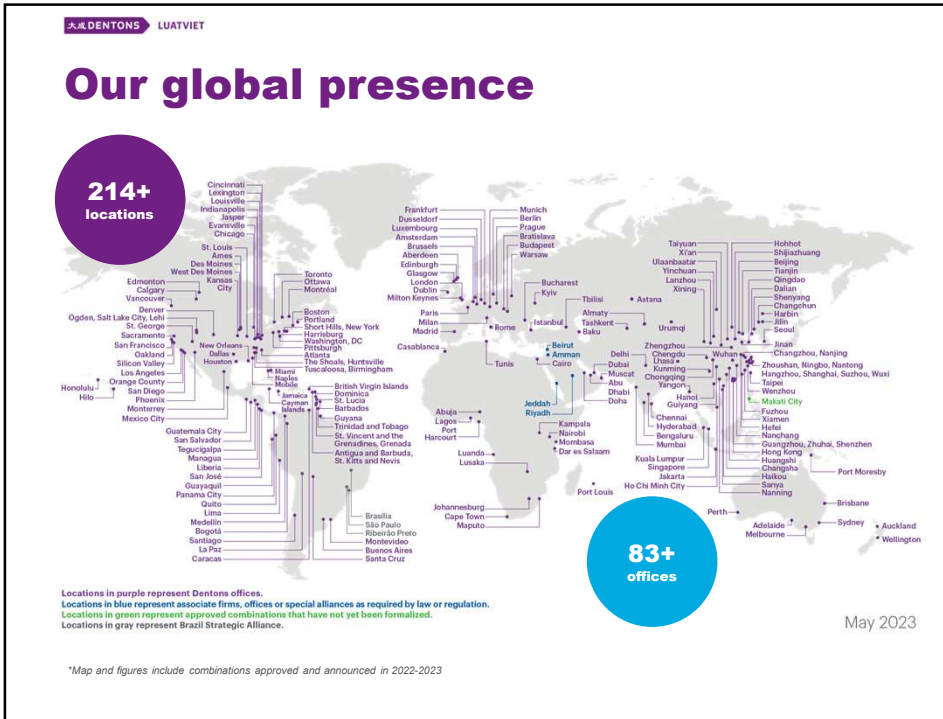


13

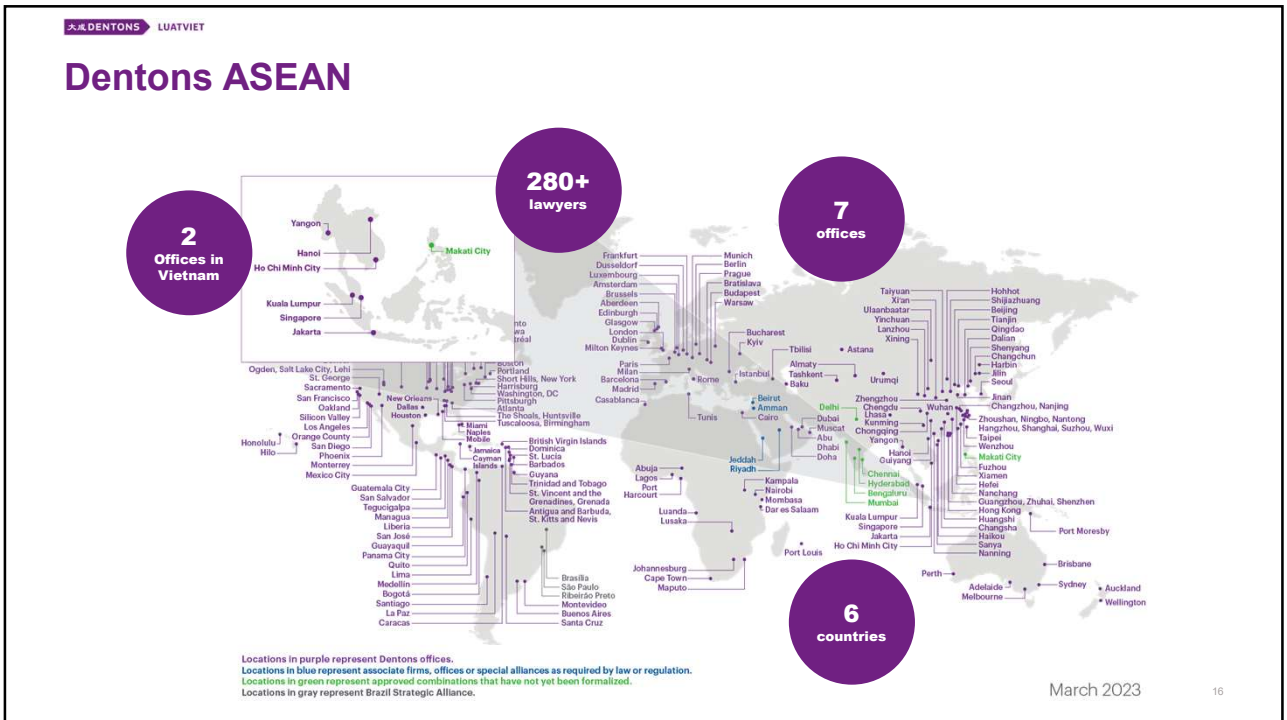
About Dentons



14



15



16

Our Dentons Vietnam Offices:

HO CHI MINH CITY OFFICE

Suite 2002, Floor 20, Centec Tower
72-74 Nguyen Thi Minh Khai Street, District 3,
HCMC, Vietnam

Tel: +84 (28) 3824 8440 | Fax: +84 (28) 3824 8441

Email: canh.tran@dentons.com

HANOI OFFICE

Unit 03-06, Floor 3, Pan Pacific Hanoi
01 Thanh Nien Road, Ba Dinh District, Hanoi,
Vietnam

Tel: +84 (24) 3715 4305 | Fax: +84 (24) 3715 4306

Email: linh.tran@dentons.com

www.dentonsluatviet.com

17

17

Thank you

Dentons is designed to be different. As the world's largest global law firm with 21,000 professionals in over 216 locations in more than 83 countries, we can help you grow, protect, operate and finance your business. Our polycentric and purpose-driven approach, together with our commitment to inclusion, diversity, equity and ESG, ensures we challenge the status quo to stay focused on what matters most to you. www.dentons.com.

18



ARBITRATION OF REAL ESTATE M&A DISPUTES

MR. PAUL TAN

PARTNER, HEAD OF INTERNATIONAL ARBITRATION (ASIA)
GIBSON DUNN & CRUTCHER LLP

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"



1

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"

Arbitration of M&A Disputes

- Majority of Sale and Purchase Agreements / M&As are governed by arbitration clauses.
- Arbitration has a few advantages:
 - Choice of arbitrators
 - Neutral forum
 - Enforcement under the New York Convention
 - Choice of law



LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

Arbitrability of Real Estate Issues

- Article 470.1(a) of the Civil Procedure Code 2015 – Vietnamese courts have exclusive jurisdiction in disputes that relate to rights over real estate in Vietnam, even if there are foreign elements.
 - Unclear if this rule extends to domestic arbitrations
 - Unclear scope of “rights over property”.
 - Does arbitrability affect only ownership rights and disposition of real property, or even contractual rights (eg, shareholder agreements, transfer of capital contributions, etc)

Arbitrability of Real Estate Issues – Decision No. 33/2016/QDPT-KDTM (2016)

- Company A signed a capital contribution transfer agreement with Company B.
- A had to transfer all of its capital contribution in a JV company that included (i) the value of land use rights to a parcel of land for 40 years, and (ii) a building in HCMC.
- B failed to obtain necessary licences to complete the transaction.
- An SIAC award was issued in favour of A.
- But the HCM People’s Court and High People’s Court refused enforcement on the grounds that the dispute involved rights to real property in Vietnam. Possibly because the capital contribution comprised only real estate assets.
- If the capital contribution were in cash, followed by real estate assets, would the answer be different?

Arbitrability of Real Estate Issues – Decision No. 1015/2022/QĐ-PQTT (2022)

- However, in a more recent case, the People’s Court of HCMC ruled to enforce a VIAC award.
- The parties in that case contracted to transfer ownership in a residential project.
- The Claimant, who was the owner and transferor, argued that the transferee had breached its obligation, and sought an order that the investment certificate issued for the respondent to be cancelled, and the land to be returned.
- Tribunal allowed the claims.
- The parties however appeared to have confirmed before the court that there was no dispute on the rights and obligations of the land user in the land relationship; and only disputed the contractual obligations.
- **Should and could parties stipulate as such in their contracts to avoid arbitrability issues?**

Arbitrability of Real Estate Issues – Decision No. 09/2023/HS-PT (2023)

- In a decision by the Hanoi High People’s Court, another arbitration award was refused enforced.
- The claim was between Korean investors (buyers) and a Vietnamese company (seller). The seller sold all their shares in a Vietnamese company. After the sale, Vietnamese authorities discovered some illegal activities by chief officers of the target company.
- The buyers decided to seek relief for breach of representations and warranties under the SPA, which it succeeded before an arbitral tribunal.
- The issues raised by Court included:
 - Whether it was necessary to wait for the SPC’s decision on certain criminal judgments.
 - That enforcement of the award would be against immovable assets in Vietnam, and that in itself violated the exclusive jurisdiction of the Vietnamese courts on disputes over land.

ISSUES TO BE CAREFUL OF

- Vietnamese courts appear to be more receptive to VIAC awards. If enforcement is likely to be in Vietnam, consider VIAC.
- Choice of law needs to be thought out. For eg, local issues of licenses, land registries, regulatory approval may need to be governed by local law while other general representations and warranties could be governed by a neutral law.
- Consider if some risks can be restructured at the contract stage – eg, is it possible to provide for transfers of shares rather than land titles or rights directly?
- Consider the relationship between local court action and arbitration:
 - Should there be an exhaustion of local remedies clause?
 - Or fork in the road clause?



MR. PAUL TAN

PARTNER AND HEAD OF INTERNATIONAL ARBITRATION (ASIA)
 GIBSON DUNN & CRUTCHER LLP



NECESSARY STEPS IN RESOLVING ISSUES ARISING IN M&A TRANSACTIONS RECOMMENDATIONS FOR SUITABLE LEGAL SOLUTIONS

MR. SECK YEE CHUNG

Vice President of Singapore Chamber of Commerce Vietnam
(SCCV)
Partner of Baker & McKenzie Vietnam

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"



1

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THỨC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"

EVOLVING LEGAL FRAMEWORK FOR REAL ESTATE TRANSACTIONS IN VIETNAM

1. Land valuation and clearance	2. Bidding and land use right auction
3. Upfront and annual payment	4. Foreign-invested enterprises ("FIEs")

LEGAL MANAGEMENT SERIES 2023



2

ISSUES ARISING FROM M&A TRANSACTIONS RELATING TO REAL ESTATE BUSINESSES

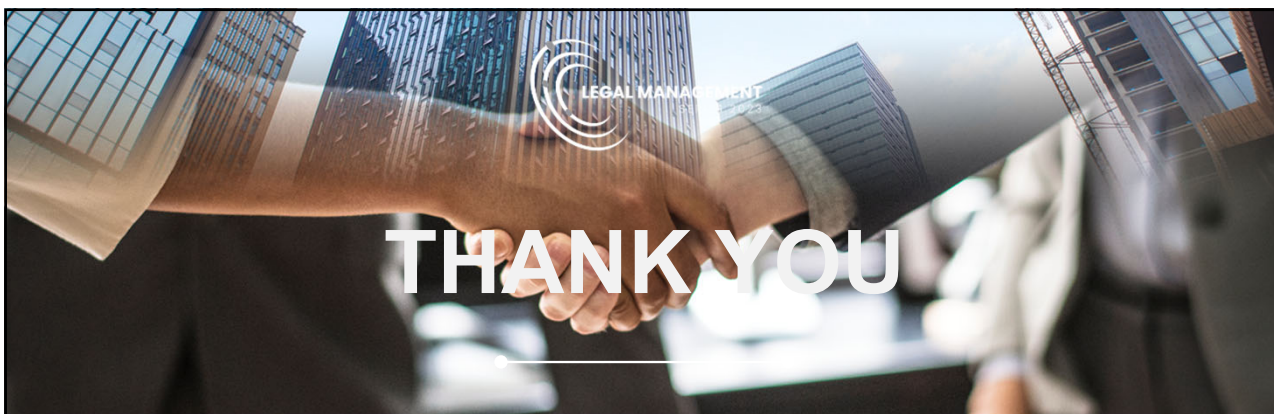
1. Delayed and unclear land valuation affecting deal pricing, investment approvals, land use rights certificates (“LURC”) and construction permits
2. Expiry and renewal of LURC term
3. Unclear master planning and zoning
4. Evolving regulatory frameworks for condotels and hospitality properties
5. Impacts of the inspection/ investigation of the State authorities



NECESSARY STEPS IN RESOLVING THE ABOVE ISSUES

- **Legal Due Diligence**
 - Full scope of due diligence or Red flags due diligence
- **Transaction terms & conditions**
 - Conditions Precedent / Conditions Subsequent
 - Representatives & Warranties
 - Indemnity
- **Payment terms**
 - Escrow
 - Deferred Payment / Payment Retention





THANK YOU

MR. SECK YEE CHUNG

Vice President of Singapore Chamber of Commerce Vietnam (SCCV)

Partner of Baker & McKenzie Vietnam

HỘI THẢO "M&A TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN – QUẢN TRỊ RỦI RO VÀ THÚC ĐẨY TIỀM LỰC ĐẦU TƯ"
SEMINAR "M&A IN REAL ESTATE – RISK MANAGEMENT AND METHODS OF PROMOTING INVESTMENT POTENTIALS"

