



**TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI
TIÊU BIỂU CỦA LUẬT KINH
DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM
2023 SO VỚI LUẬT KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014**

Công ty Luật TNHH Đất Luật

- 📍 Thu Thiem Building, 40/1 Tran Nao St., An Khanh Ward, Thu Duc City, HCMC
- ☎️ (028) 6260 7101 (Ext: 110) 📠 (028) 6260 7103
- ✉️ datluat@dlf.vn
- 🌐 <https://datluatlawfirm.com/>
- 📘 <https://www.facebook.com/datluatlawfirm/>



DAT LUAT LAW FIRM

ThuThiemGroup Building

40/1 Tran Nao St., An Khanh Ward, Thu Duc City, HCMC

Tel.: (028) 6260 7101 - Fax: (028) 6260 7103

Email: datluat@dlf.vn - Web: www.datluatlawfirm.com



The Best Solutions For Investment Values

TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 SO VỚI LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014

(Ngày 10/5/2024)

Nhằm hỗ trợ Quý Khách Hàng nắm bắt các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025, được Chính phủ đề xuất có hiệu lực từ ngày 01/7/2024) có liên quan, ảnh hưởng đến hoạt động của Quý Khách Hàng để có sự chuẩn bị tốt nhất cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của mình, Đất Luật trân trọng gửi đến Quý Khách Hàng chuyên đề **TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 SO VỚI LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014** như sau:

1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

- 1.1. Loại bỏ 05 hoạt động mua, bán, chuyển nhượng bất động sản nhưng không nhằm mục đích kinh doanh.
- 1.2. Hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngoài quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì không bị điều chỉnh bởi pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- 1.3. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú,... được thừa nhận là bất động sản đưa vào kinh doanh.

2. ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- 2.1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.
- 2.2. Cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản “dưới quy mô nhỏ”, tổ chức bán bất động sản “không nhằm mục đích kinh doanh” thì không phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- 2.3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập theo điều kiện, thủ tục như đối với nhà đầu tư trong nước thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức trong nước.
- 2.4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức, cá nhân trong nước.

3. ĐIỀU KIỆN CHUNG CỦA BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯA VÀO KINH DOANH

- 3.1. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản là một “điều kiện” để đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh.
- 3.2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án được phê duyệt, Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản... lên website của doanh nghiệp.

4. KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

- 4.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai hoặc cơ quan nhà nước khi có yêu cầu.
- 4.2. Bổ sung thêm 06 điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.
- 4.3. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
- 4.4. Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 30% giá trị hợp đồng, bao gồm cả tiền đặt cọc trong đợt thanh toán giá bán lần đầu theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
- 4.5. Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (thay vì 70% giá trị hợp đồng) trước khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua. 50% còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- 4.6. Bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư.
- 4.7. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho bên mua, thuê mua và bên mua, thuê mua đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh.
- 4.8. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải trực tiếp hoặc ủy quyền nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

5. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

- 5.1. Cơ sở để xác định tranh chấp khi xem xét điều kiện đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh là thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý, đang giải quyết tranh chấp.
- 5.2. Bổ sung thêm 02 điều kiện “Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch” và “Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật” đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh.
- 5.3. Bên bán, bên cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải thi hành xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì mới được ký kết các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.
- 5.4. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.
- 5.5. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- 5.6. Bổ sung quy định khái quát trình tự thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.
- 5.7. Bổ sung cơ sở để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

6. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- 6.1. 105 thành phố, thị xã trên toàn quốc không được phân lô, bán nền.
- 6.2. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải là chủ đầu tư dự án.
- 6.3. Quy định chi tiết hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.

7. CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- 7.1. Bên nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản cũng phải đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (được quy định đồng nhất với pháp luật về đất đai) bên cạnh điều kiện là “doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng” của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
- 7.2. Không còn yêu cầu bên chuyển nhượng phải có GCNQSDĐ thì mới được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
- 7.3. Bỏ quy định bắt buộc các bên trong giao dịch chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản phải ký kết hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- 8.1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được phân thành 12 loại (thay vì 05 loại như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).
- 8.2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng.
- 8.3. Không bắt buộc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- 8.4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản là chủ thể chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

- 8.5. Thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được thực hiện thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.
- 8.6. Luật hóa các quy định và nội dung tại mẫu hợp đồng được ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

9. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

- 9.1. Khuyến khích tổ chức, cá nhân giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản.
- 9.2. Bổ sung nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
- 9.3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản; có cơ sở, vật chất kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động và phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
- 9.4. Không còn cho phép hành nghề môi giới bất động sản với tư cách cá nhân.

Nội dung chi tiết, Quý Khách Hàng vui lòng tham khảo nội dung tổng hợp dưới đây. Các chuyên đề chuyên sâu có liên quan đến các quy định mới, Đất Luật sẽ tiếp tục cập nhật đến Quý Khách Hàng trong thời gian tới.

MỤC LỤC

1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023	11
1.1. Loại bỏ 05 hoạt động mua, bán, chuyển nhượng bất động sản nhưng không nhằm mục đích kinh doanh.....	11
1.2. Hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngoài quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì không bị điều chỉnh bởi pháp luật về kinh doanh bất động sản	11
1.3. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú,... được thừa nhận là bất động sản đưa vào kinh doanh	11
2. ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	15
2.1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu	15
2.2. Cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản “dưới quy mô nhỏ”, tổ chức bán bất động sản “không nhằm mục đích kinh doanh” thì không phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.....	17
2.3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập theo điều kiện, thủ tục như đối với nhà đầu tư trong nước thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức trong nước	19
2.4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức, cá nhân trong nước.....	19
4. KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI.....	27
4.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai hoặc cơ quan nhà nước khi có yêu cầu	27
4.2. Bổ sung thêm 06 điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh	29
4.3. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi bất động sản đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh	32

- 4.4. Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 30% giá trị hợp đồng, bao gồm cả tiền đặt cọc trong đợt thanh toán giá bán lần đầu theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai 34
- 4.5. Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (thay vì 70% giá trị hợp đồng) trước khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua. 50% còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.....34
- 4.6. Bên mua, bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư 36
- 4.7. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho bên mua, thuê mua và bên mua, thuê mua đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh 36
- 4.8. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải trực tiếp hoặc ủy quyền nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng 41
- 5. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN 43**
- 5.1. Cơ sở để xác định tranh chấp khi xem xét điều kiện đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh là thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý, đang giải quyết tranh chấp 43
- 5.2. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh còn phải đáp ứng thêm 02 điều kiện là “Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch” và “Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật” 43
- 5.3. Bên bán, bên cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn phải thi hành xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì mới được ký kết các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.....43
- 5.4. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh 43

5.5.	Phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	44
5.6.	Bổ sung quy định khái quát trình tự thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.....	49
5.7.	Bổ sung cơ sở để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn	49
6.	KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN	51
6.1.	105 thành phố, thị xã trên toàn quốc không được phân lô, bán nền	52
6.2.	Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải là chủ đầu tư dự án	52
6.3.	Quy định chi tiết hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.....	56
7.	CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN HOẶC TOÀN BỘ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN	58
7.1.	Bên nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản cũng phải đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (được quy định đồng nhất với pháp luật về đất đai) bên cạnh điều kiện là “doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng” của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.....	59
7.2.	Không còn yêu cầu bên chuyển nhượng phải có GCNQSDĐ thì mới được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	59
7.3.	Bổ quy định bắt buộc các bên trong giao dịch chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản phải ký kết hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền	63
8.	HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	66
8.1.	Hợp đồng kinh doanh bất động sản được phân thành 12 loại (thay vì 05 loại như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).....	66

8.2.	Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng	71
8.3.	Không bắt buộc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản	71
8.4.	Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản là chủ thể chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.....	74
8.5.	Thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được thực hiện thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam	75
8.6.	Luật hóa các quy định và nội dung tại mẫu hợp đồng được ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.....	76
9.	SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN	80
9.1.	Khuyến khích tổ chức, cá nhân giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản.....	80
9.2.	Bổ sung nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....	81
9.3.	Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản; có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động và phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.....	82
9.4.	Không còn cho phép hành nghề môi giới bất động sản với tư cách cá nhân.....	82

TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 SO VỚI LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014		
Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Đánh giá
1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023		
1.1. Loại bỏ 05 hoạt động mua, bán, chuyển nhượng bất động sản nhưng không nhằm mục đích kinh doanh		
1.2. Hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngoài quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì không bị điều chỉnh bởi pháp luật về kinh doanh bất động sản		
1.3. Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú,... được thừa nhận là bất động sản đưa vào kinh doanh		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1. Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. 2. Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây:	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên	Phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản (sau đây gọi là “ KDBĐS ”) năm 2014 có sự chồng lấn với các luật khác, tiêu biểu như: các quy định về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là “ GCNQSDĐ ”) tại Luật Đất đai năm 2013; các quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại tại Luật Nhà ở năm 2014. Điều này gây khó khăn cho các chủ thể KDBĐS nói chung và chủ thể thực hiện các hợp đồng KDBĐS nói riêng trong việc

a) Cơ quan, tổ chức bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia, tách; chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập theo quy định của pháp luật; b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;	Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm: 1. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật. 2. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật. 3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.	ngiên cứu và lựa chọn áp dụng quy định pháp luật. Bên cạnh đó, pháp luật về đất đai, nhà ở, KDBĐS cũng thiếu hành lang pháp lý rõ ràng cho một số loại hình bất động sản (sau đây gọi là “BDS”) đặc thù như căn hộ văn phòng (officetel), nhà phố thương mại (shophouse), căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa),... cũng làm cho nhiều địa phương lúng túng trong việc cấp GCNQSDĐ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư cũng như thị trường BDS. Do đó, để góp phần giải quyết các quy định chồng chéo nêu trên, hạn chế việc lúng túng trong áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đối với một số trường hợp cụ thể, đồng thời bổ sung hành lang pháp lý làm cơ sở để cấp GCNQSDĐ cho một số loại hình BDS đặc thù, phạm vi điều chỉnh tại Luật KDBĐS năm 2023 đã có một số thay đổi tiêu biểu như: 1. Phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS năm 2023 xác định rõ <u>chỉ điều chỉnh đối với các hoạt động nhằm mục đích kinh doanh, tìm kiếm lợi nhuận</u>. 05 trường hợp được loại trừ tại khoản 2 Điều 1 Luật KDBĐS năm 2023 được xác định là 05 trường hợp mua, bán, chuyển nhượng nhưng không nhằm mục đích kinh doanh. Có 03 trên 05 trường
--	---	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

c) Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp; d) <i>Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp chủ đầu tư kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</i> đ) <i>Việc cho công nhân, người lao động thuê nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở.</i> Điều 5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai. 2. Công trình xây dựng có sẵn, công	4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. 6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật. Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm: 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân; 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành	hợp tương tự đã từng được đề cập tại Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng (sau đây gọi là “CTXD”), chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định pháp luật; bán chuyển nhượng, cho thuê BĐS là tài sản công; bán nhà ở, CTXD, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp). Song, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP chỉ “không bắt buộc” các trường hợp này áp dụng các điều kiện của tổ chức KDBĐS, tức là các trường hợp này vẫn thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về KDBĐS. Tuy nhiên, Luật KDBĐS năm 2023 đã loại trừ các trường hợp này ra ngoài phạm vi điều chỉnh của mình. 2. Luật KDBĐS năm 2023 chỉ điều chỉnh hoạt động kinh doanh “<i>quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</i>” chứ không điều chỉnh “<i>Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai</i>” như tại Luật KDBĐS năm 2014. Có thể hiểu, vì các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền
---	---	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này. 4. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. 5. Dự án bất động sản. 6. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 và khoản 3 Điều này.	trong tương lai của các tổ chức, cá nhân; 3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; 4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.	sử dụng đất không thuộc dự án BĐS là giao dịch dân sự, không phải hoạt động KDBĐS thuộc Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2020, nên để tránh chồng chéo, nhập nhằng giữa pháp luật về KDBĐS, dân sự, đất đai, Luật KDBĐS năm 2023 không điều chỉnh đối với các hoạt động này. Từ đó cũng dẫn theo hệ quả việc thực hiện mẫu hợp đồng KDBĐS có liên quan đến quyền sử dụng đất cũng chỉ được áp dụng đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật (sau đây gọi là “HTKT”) trong dự án BĐS. Bên cạnh đó, Luật KDBĐS năm 2023 còn bổ sung thêm một loại BĐS mới là “<i>phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</i>” thay vì gọi chung là “công trình xây dựng” như trước đây. 3. Thay vì gộp chung “công trình xây dựng” trong phạm vi các loại BĐS đưa vào kinh doanh tại Luật KDBĐS năm 2014, khoản 2 Điều 5 Luật KDBĐS năm 2023 quy định chi tiết hơn, xác định rõ các CTXD có sẵn, CTXD hình thành trong tương lai (sau đây gọi là “HTTTL”) có các công năng chi tiết như tại khoản 2 Điều 5 Luật KDBĐS năm 2023 là BĐS được đưa vào kinh doanh. Từ đó, dẫn đến thu hẹp phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS năm 2023, vì theo cách
---	--	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

		hiệu của Luật KDBĐS năm 2014, CTXD nói chung (không giới hạn ở mục đích như được nêu tại Luật KDBĐS năm 2023) là các loại BĐS được đưa vào kinh doanh. Ngoài ra, CTXD có sẵn, CTXD HTTTL có các công năng văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú cũng được quy định là BĐS đưa vào kinh doanh. Theo đó, mặc dù chưa giải quyết được một số bất cập về quản lý, sử dụng đối với các loại hình BĐS đặc thù như condotel, officetel,... nhưng việc chính thức thừa nhận các loại BĐS này được đưa vào kinh doanh có thể là tiền đề quan trọng để các nút thắt còn lại của các loại hình BĐS này được giải quyết trong thời gian tới.
2. ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
2.1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu		
Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp	Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.	Điều kiện của tổ chức KDBĐS tại Luật KDBĐS năm 2014 khá đơn giản – chỉ cần thành lập doanh nghiệp, đăng ký ngành, nghề KDBĐS là đủ điều kiện KDBĐS. Có thể hiểu, việc điều chỉnh điều kiện như trên là nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp được dễ dàng tiếp cận, góp phần thúc đẩy thị trường. Tuy

luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Trường hợp tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này. 2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) <i>Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</i> b) <i>Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;</i> c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản 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, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện	vay, bên cạnh những thuận lợi, việc nói lỏng điều kiện kinh doanh cũng đi kèm với một số hệ lụy. Tiêu biểu trong thời gian qua là việc nhiều doanh nghiệp KDBĐS lợi dụng hình thức huy động vốn thông qua việc phát hành trái phiếu có lãi suất cao để thu hút các nhà đầu tư. Tuy nhiên, hiện nay, hàng trăm doanh nghiệp nằm trong danh sách chậm nghĩa vụ thanh toán lãi hoặc nợ gốc trái phiếu doanh nghiệp¹, tiền vay đầu tư KDBĐS. Do đó, để bảo đảm sàng lọc tốt hơn năng lực của các doanh nghiệp tham gia thị trường, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung thêm điều kiện bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quyết định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Tài chính. Ngoài ra, Luật KDBĐS năm 2023 cũng luật hóa quy định về điều kiện tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng vốn đầu tư phù hợp với quy mô dự án đã được quy định tại Nghị định hướng dẫn Luật KDBĐS, Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai (không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ
---	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

hiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.		20 ha trở lên).
2.2. Cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản “dưới quy mô nhỏ”, tổ chức bán bất động sản “không nhằm mục đích kinh doanh” thì không phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023		
Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản 3. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. 4. <i>Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ thì không phải tuân thủ các quy định của Luật này nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; trường hợp cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình</i>	Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản 2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều	<i>“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên”</i> tại Luật KDBĐS năm 2014 được quy định chi tiết tại Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã khoanh vùng một số trường hợp được xác định là <i>“bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên”</i>. Tuy nhiên, theo Bộ Xây dựng, quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP vẫn còn nhiều điểm chưa rõ ràng², từ đó dễ gây nhầm lẫn khi áp dụng, cũng như tạo kẽ hở cho các tổ chức, cá nhân lợi dụng để lách luật, không tuân thủ các quy định về điều kiện phải thành lập doanh nghiệp và có ngành nghề KDBĐS khi kinh doanh các BĐS có sẵn thuộc quyền sở hữu của mình. Tuy vậy, trường hợp mọi hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, CTXD đều bắt buộc thành lập doanh nghiệp KDBĐS, phải

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

<i>xây dựng thì còn phải thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 5 Điều 44 của Luật này.</i> 6. Chính phủ quy định chi tiết điểm b và điểm c khoản 2 Điều này; quy định việc xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.	kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm: 1. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật. 2. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật. 3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. 4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình	đáp ứng điều kiện KDBĐS thì lại không khả thi trong thực tế. Do đó, Luật KDBĐS năm 2023 và dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật KDBĐS bổ sung quy định về “KDBĐS quy mô nhỏ”. Tại dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật KDBĐS (bản dự thảo ngày 05/02/2024³), hiện đang có 2 phương án để định nghĩa về “KDBĐS quy mô nhỏ” như sau: Phương án 1: Giới hạn số m² đất tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn, diện tích sàn xây dựng đối với nhà ở, công trình hỗn hợp có nhà ở/không có nhà ở mà cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua. Phương án 2: Giới hạn loại BĐS mà cá nhân đầu tư xây dựng, bán, cho thuê mua (nhà ở riêng lẻ từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ, nhà ở, CTXD có nguồn gốc được nhận thừa kế, nhà ở tình nghĩa, nhà ở tình thương, nhà đại đoàn kết,...).
---	--	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

	xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. 6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.	
2.3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập theo điều kiện, thủ tục như đối với nhà đầu tư trong nước thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức trong nước 2.4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức, cá nhân trong nước		
Điều 10. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài 1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:	Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:	1. Theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Luật KDBĐS năm 2014, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được KDBĐS trong phạm vi giới hạn như không được mua nhà, CTXD để bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền,... Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020, các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020 như được trích dẫn dưới đây⁴ thực hiện điều kiện và thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư trong nước. Như vậy, theo quy định trên, các tổ

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật; c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê; đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại; e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại; g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh. <i>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được</i>	a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó; d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;	chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhưng không thuộc trường hợp tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020 thì được thành lập như tổ chức trong nước. Đồng nhất quy định với Luật Đầu tư năm 2020, Luật KDBĐS năm 2023 chỉ giới hạn hoạt động KDBĐS đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, tương tự như quy định tại Luật KDBĐS năm 2014. Còn các trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhưng không thuộc quy định trên thì được KDBĐS như tổ chức trong nước. 2. Pháp luật về đất đai, nhà ở cho phép người Việt Nam định cư nước ngoài được mua nhà ở. Tuy nhiên, điểm a khoản 2 Điều 11 Luật KDBĐS năm 2014 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được KDBĐS dưới hình thức thuê nhà, CTXD để cho thuê lại, đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, CTXD không phải nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để xây dựng nhà, CTXD để bán, cho thuê, cho thuê mua,... Như vậy, trong khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước được phép mua nhà, CTXD để bán, cho
---	--	--

<i>phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.</i> 3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây: a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm đ và điểm g khoản 1 Điều này. 4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều	g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây: a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này; b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để	thuê, cho thuê mua thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được thực hiện các hoạt động trên. Nói cách khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được mua nhà, CTXD để bán, cho thuê, cho thuê mua với tư cách là một giao dịch KDBĐS. Về bản chất, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua là hoạt động kinh doanh thông thường của người sở hữu tài sản, đặc biệt là nhà và CTXD. Việc Luật KDBĐS năm 2014 hạn chế quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các giao dịch KDBĐS đối với nhà, CTXD là không phù hợp với thực tiễn hoạt động KDBĐS và xu thế hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay của Việt Nam. Do đó, Luật KDBĐS năm 2023 cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được nhập cảnh vào Việt Nam được KDBĐS như tổ chức, cá nhân trong nước.
---	--	--

kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 3 Điều này. <i>5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.</i>	kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất. 3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây: a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này; b) Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.	
2.5. Quy định chuyển tiếp Doanh nghiệp KDBĐS đang hoạt động trước ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành.		
3. ĐIỀU KIỆN CHUNG CỦA BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯA VÀO KINH DOANH		
3.1. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản là một “điều kiện” để đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh 3.2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án được phê duyệt, Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản... lên website của doanh nghiệp		

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. 2. Thông tin về dự án bất động sản bao gồm: a) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản; b) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;	Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây: a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.	1. Luật KDBĐS năm 2014 không xác định cụ thể thời điểm doanh nghiệp phải thực hiện công khai thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh. Từ đó dẫn đến thực trạng nhiều chủ đầu tư đưa BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh trước rồi mới thực hiện hoạt động công khai thông tin. Việc công khai thông tin sau khi đưa BĐS vào kinh doanh vô hình trung làm sai lệch mục đích của việc công khai thông tin về BĐS. Vì người mua, thuê, thuê mua BĐS trước khi quyết định đầu tư vào BĐS cần có cơ sở vững chắc về mặt pháp lý đối với BĐS mà mình dự kiến đầu tư. Việc đưa BĐS vào kinh doanh sau đó mới bắt đầu công khai thông tin về doanh nghiệp, dự án BĐS đưa vào kinh doanh khiến việc công khai thông tin trở nên qua loa, chiếu lệ, không đáp ứng được nhu cầu của người mua, thuê, thuê mua BĐS. Hơn nữa, các thông tin được công khai cũng rất sơ sài, đáp ứng ở mức tối thiểu các nội dung được quy định tại Điều 6 Luật KDBĐS năm 2014 do nội dung này không được quy định chi tiết tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP. Chỉ đến ngày 01/3/2022 (ngày Nghị định số 02/2022/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) các chủ đầu tư dự án BĐS mới bắt đầu quan tâm đến vấn đề công khai thông tin về doanh nghiệp, BĐS đưa vào kinh
---	--	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

d) Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này. 3. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai bao gồm: a) Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản; thông tin về phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là nhà chung cư, công trình xây dựng, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng; b) Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở; c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy	2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm: a) Loại bất động sản; b) Vị trí bất động sản; c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; d) Quy mô của bất động sản; đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư; e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản; g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua	doanh do khoản 6 Điều 14 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP không cho phép các doanh nghiệp này được KDBĐS nếu trong vòng 06 tháng kể từ ngày Nghị định số 02/2022 có hiệu lực thi hành mà các doanh nghiệp này không đáp ứng đầy đủ điều kiện KDBĐS tại Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP – trong đó bao gồm điều kiện công khai thông tin về doanh nghiệp, BĐS đưa vào kinh doanh. Nhận thấy các tác động tích cực tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, Luật KDBĐS năm 2023 tiếp tục luật hóa, hoàn thiện các nội dung về nghĩa vụ công khai thông tin về doanh nghiệp, BĐS đưa vào kinh doanh. Theo đó, nhằm xây dựng môi trường đầu tư, kinh doanh lành mạnh, Luật KDBĐS năm 2023 quy định việc công khai thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh phải được thực hiện trước khi đưa BĐS vào kinh doanh. 2. Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS đã có quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án KDBĐS trong việc công bố trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS (https://batdongsan.xaydung.gov.vn/) bản pdf một số văn bản thuộc hồ sơ pháp lý của dự án, như: Quyết định chấp thuận chủ
--	--	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này; <i>d) Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</i> đ) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; e) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); <i>việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</i> 4. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn bao gồm: a) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ trường	nhà ở hình thành trong tương lai; h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.	trung đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án được phê duyệt. Tuy nhiên, để xem, tra cứu các thông tin này, đòi hỏi người dùng phải có tài khoản để đăng nhập vào hệ thống. Bên cạnh đó, theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, hoạt động mua bán căn hộ chung cư phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung. Như vậy, có thể dễ dàng tra cứu hợp đồng theo mẫu đối với mua bán căn hộ chung cư tại Cổng thông tin của Ủy ban cạnh tranh quốc gia https://www.bvntd.gov.vn/hop-dong-mau/. Tuy nhiên, các hoạt động KDBĐS còn lại thì không thuộc trường hợp phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung nên không có căn cứ để được công bố công khai như hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mặc dù bên mua, bên thuê, bên thuê mua các loại BĐS khác không phải căn hộ chung cư cũng là bên có thể đối mặt với những nguy cơ rủi ro tiềm ẩn trong giao dịch KDBĐS. Có thể thấy, các văn bản thuộc hồ sơ pháp lý của dự án là một trong các nội dung quan trọng trong việc xác thực sự hợp pháp, điều kiện mà BĐS đó đáp ứng khi chủ đầu tư đưa vào kinh doanh; hợp đồng mẫu được sử
---	---	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

hợp quy định tại điểm b khoản này; b) Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản của chủ đầu tư thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó; c) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh. 5. Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản bao gồm: a) Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; b) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; c) Giấy tờ về việc hoàn thành đầu tư xây	dụng trong hoạt động KDBĐS là cơ sở để bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch KDBĐS (vì việc tranh chấp hợp đồng mẫu có thể dẫn đến hiệu ứng domino, gây ảnh hưởng đến bên bán, cho thuê, cho thuê mua do các điều khoản được thỏa thuận tại hợp đồng mẫu thường là giống nhau). Do đó, Luật KDBĐS năm 2023 quy định các thông tin này cũng đồng thời được cập nhật trên website của doanh nghiệp KDBĐS. Tương tự, nhà ở, CTXD có sẵn/HTTTTL, quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cũng phải thực hiện công khai thông tin trên website của doanh nghiệp các hồ sơ phù hợp với đặc thù của loại hình BĐS trước khi đưa BĐS vào kinh doanh.
--	--

dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; d) Giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; đ) Các hạn chế về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (nếu có); việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh. 6. Các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi. 7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.		
4. KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI		
4.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai hoặc cơ quan nhà nước khi có yêu cầu		

Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm sau đây: a) Trách nhiệm quy định tại Điều 17 của Luật này; b) Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền; c) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền <i>khi có yêu cầu</i>. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối	Không có quy định tương ứng	Luật KDBĐS, Luật Nhà ở năm 2014 không quy định về thời điểm, nghĩa vụ cung cấp thông tin về dự án nhà ở, công trình xây dựng HTTTTL giữa bên bán đối với bên mua mà chỉ quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin liên quan đến BĐS nói chung. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã bổ sung một trong các điều kiện để cá nhân, tổ chức KDBĐS là bắt buộc cá nhân, tổ chức phải công khai thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh nhưng lại không bao gồm tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD. Trong khi đó, cả Luật KDBĐS năm 2014⁵ lẫn Luật Nhà ở năm 2014⁶ đều quy định tỷ lệ thanh toán được thực hiện theo hợp đồng và phải phù hợp với tiến độ thực hiện dự án. Trên thực tế, đa phần hợp đồng mua bán BĐS HTTTTL đều ấn định thời gian khách hàng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó, việc thiếu sót quy định về trách nhiệm công khai tiến độ dự án vô hình trung làm mất đi quyền lợi của người mua, thuê mua nhà ở HTTTTL. Do đó, Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung trách nhiệm cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng BĐS HTTTTL của chủ đầu tư. Dù vậy, việc công khai thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng không phải là điều kiện bắt buộc để đưa BĐS HTTTTL vào kinh
--	------------------------------------	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản; d) Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.		doanh mà chỉ được thực hiện khi có yêu cầu.
4.2. Bổ sung thêm 06 điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh		
Điều 24. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh 1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây: a) Quyết định giao đất; b) Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà	Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh 1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó. 2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan	Theo quy định tại Luật KDBĐS năm 2014, ngoài các quy định được áp dụng chung với tổ chức, cá nhân KDBĐS, các điều kiện chung của BĐS được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng thêm 2 điều kiện như được quy định tại Điều 55 Luật KDBĐS năm 2014 được trích dẫn tại cột bên. Tuy vậy, quy định này tại Luật KDBĐS năm 2014 có vẻ vẫn còn khá lỏng lẻo khi trước thực trạng nhiều dự án BĐS chỉ mới được hình thành “trên giấy” nhưng đã mở bán, tiêu biểu như các dự án thuộc nhóm Công ty Alibaba,... gây hoang mang dư luận. Do đó, nhằm phần nào giảm thiểu đến mức tối đa rủi ro của người mua, thuê mua BĐS HTTTTL, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung thêm điều kiện của nhà ở, CTXD HTTTTL được đưa vào kinh

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

ở và quyền sử dụng đất ở; e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 3. Có các loại giấy tờ sau đây: a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng	quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.	doanh nhằm tăng tính minh bạch, rõ ràng của các dự án BĐS như nội dung được in nghiêng tại cột bên.
--	---	--

phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

5. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật này. 7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này. 8. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.		
4.3. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi bất động sản đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh		
Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán,	Không có quy định tương ứng	Khoản 5 Điều 8 Luật KDBĐS năm 2014 quy định về các hành vi bị cấm trong KDBĐS bao gồm hành vi “<i>sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết</i>”. Tuy nhiên, trên thực tế, vẫn phát sinh ra nhiều trường hợp chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng nhằm thực hiện sai mục đích ban đầu như: không tiếp tục tiến hành dự án xây dựng nhà ở HTTTL mà đưa nguồn vốn vào hoạt

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.		động kinh doanh khác; lừa đảo nhằm chiếm dụng nguồn vốn huy động từ khách hàng thông qua các hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật về dân sự. Bộ luật Dân sự năm 2015 cho phép đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng nhưng không quy định mức đặt cọc tối đa. Điều 57 Luật KDBĐS năm 2014 quy định chi tiết tỷ lệ thanh toán trong mua bán, thuê mua BĐS HTTTL. Tuy nhiên, các quy định này vẫn tạo kẽ hở cho chủ đầu tư “lách luật”. Cụ thể, nhiều chủ đầu tư lấy danh nghĩa thu “tiền đặt cọc” để thu vượt tiến độ được quy định tại Điều 57 Luật KDBĐS năm 2014, sau đó vận dụng quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 để sử dụng tiền đặt cọc trừ vào nghĩa vụ trả tiền của bên mua, thuê mua. Từ đó, biến giao dịch đặt cọc thành giao dịch giả tạo nhằm che giấu bản chất giao dịch mua bán BĐS khi chưa đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Do đó, nhằm giảm bớt rủi ro cho người mua – bên được xem là yếu thế trong hoạt động KDBĐS - mà vẫn đảm bảo thể hiện đúng bản chất của giao dịch đặt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là đảm bảo việc thực hiện hợp đồng, không phải đặt cọc nhằm huy động vốn, Luật KDBĐS năm 2023 quy định chủ đầu tư dự
--	--	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

		án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD từ bên đặt cọc. Thêm vào đó, Luật KDBĐS năm 2023 còn quy định điều kiện để được thu tiền đặt cọc là BĐS đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD.
4.4. Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 30% giá trị hợp đồng, bao gồm cả tiền đặt cọc trong đợt thanh toán giá bán lần đầu theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai 4.5. Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (thay vì 70% giá trị hợp đồng) trước khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua. 50% còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng		
Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, <i>lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc</i>, những lần tiếp theo phải phù hợp	Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai 1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng	1. Tiến độ thanh toán trong mua bán nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD HTTTL về cơ bản vẫn được giữ nguyên như quy định tại Luật KDBĐS năm 2014. Tuy nhiên, nhằm đồng nhất với quy định về tiền đặt cọc như được phân tích tại Mục 4.3 nêu trên, khoản thanh toán lần đầu trong mua bán nhà ở CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD HTTTL là không quá 30%, bao gồm cả tiền đặt cọc (tối đa 5%)

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. 2. Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, <i>lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.</i> Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.	khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.	thay vì không đề cập đến giá trị tiền đặt cọc như quy định tại Luật KDBĐS năm 2014. 2. Thay vì cho phép bên cho thuê mua được thu không quá 70% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD cho bên thuê mua như tại Luật KDBĐS năm 2014, Luật KDBĐS năm 2023 chỉ cho phép bên cho thuê mua được thu tối đa 50% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD cho bên thuê mua. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Quy định này nhằm đồng nhất với quy định tại khoản 22 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023. Theo đó, thay vì quy định tỷ lệ thanh toán trước trong trường hợp thuê mua nhà ở là ít nhất 20% và cho phép các bên thương lượng không vượt quá 50% giá trị nhà ở, 80% còn lại tính thành tiền thuê nhà và được thanh toán theo thỏa thuận trong thời hạn thuê mua như tại Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 cho phép các bên trong giao dịch thuê mua nhà ở được thỏa thuận giá trị nhà ở thuê mua mà người thuê mua phải thanh toán trước cho bên cho thuê mua nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua.
--	---	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

3. Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua.	Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua. 2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.	3. Ngoài 02 điểm mới nêu trên, Luật KDBĐS năm 2023 giữ nguyên quy định tại Luật KDBĐS năm 2014 quy định đến trước khi được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Việc tiếp tục áp dụng quy định này nhằm duy trì sự ổn định của chính sách hiện hành, bảo vệ cao hơn cho khách hàng khi được giữ lại một phần giá trị hợp đồng trong thời gian chờ cấp GCNQSDĐ. Tuy vậy, đối với chủ đầu tư, đây có thể xem là một quy định bất lợi khi khách hàng trì hoãn nghĩa vụ thanh toán do chưa có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ mặc dù chủ đầu tư đã hoàn thành đúng các cam kết và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ.
4.6. Bên mua, bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư 4.7. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho bên mua, thuê mua và bên mua, thuê mua đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh		
Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước	Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước	1. Theo Luật KDBĐS năm 2023, khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở HTTTL, bên mua, bên thuê mua được lựa chọn việc

khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi chung là ngân hàng bảo lãnh). Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với bên mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua, thuê mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua, thuê mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết. 2. Trường hợp ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư sẽ ký	khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. 2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua. Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua. 3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm	có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với bên mua, bên thuê mua (thay vì bắt buộc bảo lãnh như tại Luật KDBĐS năm 2014). Quy định này nhằm dung hòa các ý kiến khác nhau về việc có nên giữ quy định về bảo lãnh hay không. Thực tế, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở HTTTTL là cần thiết để bảo vệ người mua, thuê mua nhà ở HTTTTL. Tuy vậy, để thực hiện bảo lãnh, chủ đầu tư phải trả phí bảo lãnh ngân hàng (thường bằng khoảng 2% tổng giá trị tài sản bảo lãnh là dự án nhà ở thương mại⁷). Số tiền này thường được các chủ đầu tư tính thêm vào giá bán, từ đó, làm tăng giá bán, giá thuê mua. Do đó, nhiều khách hàng chấp nhận từ bỏ quyền được bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở HTTTTL để có mức giá phù hợp hơn. 2. Trong trường hợp khách hàng lựa chọn bảo lãnh, ngoài các quy định có liên quan về bảo lãnh đã được quy định tại Thông tư số 11/2022/TT-NHNN⁸, chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL sau khi đã cung cấp cho bên mua, thuê mua và bên mua, thuê mua đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh. Điều này đồng nghĩa với việc chủ đầu tư phải thanh toán phí bảo lãnh ngân hàng trước khi
---	--	---

thỏa thuận cấp bảo lãnh về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này. Căn cứ vào thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, ngân hàng bảo lãnh gửi chủ đầu tư dự án bất động sản văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua, thuê mua khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. <i>3. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua <u>được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình</u>. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng. Việc bên mua, thuê mua từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê</i>	hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. <i>4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.</i>	thu tiền của bên mua, bên thuê mua.
--	---	--

<i>mua nhà ở hình thành trong tương lai.</i> <i>4. Căn cứ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư và bên mua, thuê mua do chủ đầu tư cung cấp, ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</i> <i>5. Phạm vi bảo lãnh, điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của ngân hàng bảo lãnh quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và phải được ghi vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư dự án bất động sản.</i> <i>Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa ngân hàng bảo lãnh với chủ đầu tư dự án và thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh phát hành cho bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ghi cụ</i>		
---	--	--

thể về thời hạn hiệu lực. 6. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho bên mua, thuê mua trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho bên mua, thuê mua và bên mua, thuê mua đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh. 7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với bên mua, thuê mua quy định tại khoản 1 Điều này và bên mua, thuê mua có yêu cầu thì ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bên mua, thuê mua thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh. 8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê		
--	--	--

mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội. 9. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.		
4.8. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải trực tiếp hoặc ủy quyền nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng		
Điều 27. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. 2. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua theo đúng hợp đồng đã ký kết và bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định	Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản 3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó	Khoản 4 Điều 22 Luật KDBĐS năm 2014 quy định nghĩa vụ bàn giao nhà, CTXD của bên bán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng. Từ đó, một số hợp đồng KDBĐS HTTTL có quy định được xem là bất lợi cho bên mua, bên thuê mua. Cụ thể là quy định về thời gian bàn giao nhà ở, CTXD HTTTL mà bên mua/bên thuê mua không đến nhận bàn giao thì nhà ở, CTXD được xem như đã được bàn giao, và bên mua/bên thuê mua xem như đã đồng ý nhận bàn giao. Xét về phía chủ đầu tư, quy định này có thể bảo vệ chủ đầu tư trong trường hợp bên mua, bên thuê mua cố tình không đến nhận bàn

của pháp luật về xây dựng; b) Việc bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được lập thành văn bản; c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. <i>3. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ luật Dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.</i>	giao để quy chụp chủ đầu tư chậm bàn giao, từ đó yêu cầu bồi thường/thanh toán tiền lãi hoặc làm trì trệ việc hoàn tất bàn giao của chủ đầu tư. Tuy vậy, với tính chất của giao dịch là mua bán BĐS “hình thành trong tương lai”, việc BĐS sau khi hoàn tất đầu tư xây dựng trên thực tế có sự thay đổi về quy mô, tính chất, giá trị,... là không thể tranh cãi. Việc chủ đầu tư quy định tại hợp đồng rằng khách hàng mặc nhiên được xem là nhận bàn giao nếu không có mặt tại thời gian bàn giao nhà ở, CTXD theo thông báo của chủ đầu tư là xâm phạm đến lợi ích của bên mua, bên thuê mua. Vì vậy, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung quy định bên mua, thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD trực tiếp hoặc ủy quyền nhận bàn giao CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD thì mới được xem là đã nhận bàn giao. Riêng đối với nhà ở thì việc bàn giao được thực hiện theo pháp luật về nhà ở, nhưng Luật Nhà ở năm 2023 không quy định nội dung tương tự.
4.9. Quy định chuyển tiếp 4.9.1. Nhà ở, CTXD HTTTTL đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS năm 2014 mà đến thời điểm Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán,	

thuê mua theo quy định của Luật KDBĐS năm 2014 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật KDBĐS năm 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.

- 4.9.2. Chủ đầu tư dự án BĐS đã được ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở HTTTTL thì không phải làm lại thủ tục cấp bảo lãnh theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023.
- 4.9.3. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL đã được ngân hàng bảo lãnh phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trước ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành thì không bắt buộc phải thực hiện việc bảo lãnh theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023.
- 4.9.4. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL đã xác lập theo Luật KDBĐS năm 2014 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành trước ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện bàn giao nhà ở thì không áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 (quy định quyền được lựa chọn bảo lãnh ngân hàng) của Luật KDBĐS năm 2023.

5. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

- 5.1. **Cơ sở để xác định tranh chấp khi xem xét điều kiện đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh là thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý, đang giải quyết tranh chấp**
- 5.2. **Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh còn phải đáp ứng thêm 02 điều kiện là “Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch” và “Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật”**
- 5.3. **Bên bán, bên cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn phải thi hành xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì mới được ký kết các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng**
- 5.4. **Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh**

5.5. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê		
Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh 1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, <i>trừ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này</i>; b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với	Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình	1. Một trong các điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật KDBĐS năm 2014 là <i>“không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất”</i>. Pháp luật về KDBĐS, nhà ở không có hướng dẫn nào khác về điều kiện này. Theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 (được quy định tương tự tại khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024), tranh chấp đất đai là <i>“tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”</i>. Như vậy, với định nghĩa nêu trên tại Luật Đất đai năm 2013, để xác định như thế nào là “tranh chấp” sẽ rất khó vì định nghĩa này là khá rộng. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11a Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT⁹, Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện phải từ chối hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ khi <i>“nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất”</i>. Theo đó, Luật KDBĐS năm 2023 xác

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh <i>đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;</i> c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) <i>Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;</i> đ) <i>Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;</i> e) <i>Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này.</i> 2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây: a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này; b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào	xây dựng gắn liền với đất; c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. 2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên	định rõ cơ sở pháp lý của một BĐS “có tranh chấp” là “<i>đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh thì tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật</i>”. Như vậy, chỉ những trường hợp có thông báo, thụ lý của quan quan có thẩm quyền thì mới được xem là “tranh chấp” (thay vì chỉ mới ở giai đoạn “tiếp nhận” như tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT nêu trên). 2. Thời gian qua, đã có trường hợp doanh nghiệp/dự án KDBĐS của doanh nghiệp bị đình chỉ hoạt động kinh doanh nhưng vẫn giao dịch với khách hàng. Do đó, nhằm bổ sung khoảng trống trong quy định tại Luật KDBĐS năm 2014, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung thêm 2 điều kiện phải đáp ứng để đưa nhà ở, CTXD vào kinh doanh là “<i>Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch</i>” và “<i>Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật</i>”. Đồng thời, đối với bên bán, bên cho thuê, cho thuê mua nhà ở, CTXD có sẵn bị xử phạt
---	---	---

khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; d) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng. 3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây: a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;	để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.	vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, KDBĐS, thuế liên quan đến nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD đưa vào kinh doanh thì phải thi hành xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD. 3. Trong thời gian vừa qua, đã có hàng chục nghìn khách hàng trong các dự án KDBĐS không được cấp GCNQSDĐ do chủ đầu tư nợ tiền ngân sách¹⁰. Theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng tại khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013), sau khi giao đất cho doanh nghiệp thì mới xác định tiền sử dụng đất, trường hợp không nộp đúng hạn thì bị xử phạt chậm nộp. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế năm 2019, mức tính tiền chậm nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp – tương ứng với 10.95%/năm – có những thời điểm thấp hơn lãi suất ngân hàng cho vay. Do đó, có doanh nghiệp đã thực hiện hoạt động KDBĐS trước, thu tiền của khách hàng rồi dùng tiền đó vào mục đích khác mà không nộp tiền vào ngân sách, khiến khách
--	--	---

b) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác trong công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đó; c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó; d) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;		hàng không được cấp GCNQSDĐ, gây nên tình trạng khiếu kiện, bất ổn. Mặc dù đã có quy định phạt chậm nộp, xử phạt vi phạm hành chính với chủ đầu tư, thậm chí một số trường hợp chủ đầu tư còn bị khởi tố hình sự, nhưng vấn đề về cấp GCNQSDĐ cho khách hàng vẫn còn bị bỏ ngỏ. Vì vậy, nhằm khắc phục triệt để vấn đề trên, nhà ở, CTXD trong dự án BĐS được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh còn phải bảo đảm “Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, CTXD đưa vào kinh doanh”. Đồng thời, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD đưa vào kinh doanh phải nằm trong CTXD được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Ngoài ra, cũng liên quan đến nghĩa vụ tài chính, đối với phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD “phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người
---	--	---

d) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua; e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Điều 19. Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các nghĩa vụ sau đây: p) Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng	mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua”.
--	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh thì phải thi hành xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;		
5.6. Bổ sung quy định khái quát trình tự thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 5.7. Bổ sung cơ sở để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn		
Điều 16. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 1. Các bên ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng tuân thủ các quy định sau đây: a) Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của Luật này và Bộ luật Dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện	Không có quy định tương ứng	Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung quy định khái quát trình tự thực hiện, các nội dung các bên cần tuân thủ khi thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, CTXD có sẵn tại Điều 16. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Luật KDBĐS năm 2023, việc ký kết hợp đồng trong giao dịch kinh doanh nhà ở, CTXD không chỉ tuân theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 mà còn theo quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật về nhà ở (đối với giao dịch kinh doanh nhà ở). Đặc biệt, khoản 4 Điều 16 Luật KDBĐS năm 2023 quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo

về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về nhà ở; b) Trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua; c) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương VII của Luật này; d) Trường hợp bất động sản thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì việc công chứng, chứng thực hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. 2. Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ khác đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.	quy định của pháp luật về đất đai. Ngày 20/5/2023, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Tại thời điểm này, nhiều người đã kỳ vọng về việc tháo gỡ nút thắt trong việc cấp GCNQSDĐ đối với một số loại hình BĐS đặc thù như condotel, officetel... từ quy định cấp GCNQSDĐ đối với CTXD có mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ cho CTXD có sử dụng vào mục đích lưu trú, du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ tại Nghị định này. Tuy nhiên, việc áp dụng Nghị định số 10/2023/NĐ-CP vẫn còn vướng mắc¹¹. Do đó, quy định nêu trên của Luật KDBĐS năm 2023 nhằm bổ sung khung pháp lý bảo vệ quyền lợi của các bên trong hoạt động kinh doanh nhà ở, CTXD có sẵn (đặc biệt là các loại hình BĐS đặc thù như condotel, officetel,...).
--	---

3. Các bên ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đó. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua, thuê mua, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. <u>4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</u>		
6. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN		

So với Luật KDBĐS năm 2014, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung một chương hoàn toàn mới về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS. Một số quy định liên quan đến nội dung này cũng đồng thời được quy định tương tự tại Luật Nhà ở năm 2023 (về phát triển nhà ở theo hình thức dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở) và Luật Đất đai năm 2024 (về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất). Mặc dù vậy, các quy định này lại không chồng chéo với nhau mà được quy định chủ yếu tại Luật KDBĐS năm 2023 do Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định các điều kiện chung khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình với đất, các điều kiện riêng biệt đối với hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS được dẫn chiếu đến quy định tại Luật KDBĐS năm 2023. Tương tự, hình thức dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2023 cũng được dẫn chiếu theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Luật KDBĐS năm 2023.

Theo quy định tại Điều 28 Luật KDBĐS năm 2023, việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS được chia làm 03 hình thức là (i) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; (ii) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, CTXD; (iii) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Một số điểm mới tiêu biểu trong hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cần lưu ý như sau:

6.1. 105 thành phố, thị xã trên toàn quốc không được phân lô, bán nền

6.2. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải là chủ đầu tư dự án

Điều 28. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây

Hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở như quy định tại cột bên, về bản chất, là hình thức phân lô, bán nền đã được quy định trước đây

dựng nhà ở;

Điều 31. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.
2. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.
5. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.
6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.
7. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.

tại Điều 194 Luật Đất đai năm 2013.

Trong quá trình xây dựng Luật Nhà ở, Luật KDBĐS, Luật Đất đai, Quốc hội thống nhất việc phân lô, bán nền được sử dụng thống nhất theo quy định của pháp luật về KDBĐS. Vì vậy, Luật KDBĐS năm 2023 bên cạnh việc tiếp nối một số quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP¹² (như quy định về trách nhiệm hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án), còn khắc phục các bất cập về phân lô, bán nền đang tồn tại theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành như được nêu dưới đây. Tuy vậy, một số ý kiến đánh giá cho rằng việc siết phân lô, bán nền, tách thửa như tại Luật KDBĐS năm 2023 có thể làm giảm hoạt động phân lô, bán đất nền trong ngắn hạn, giá đất phân lô, tách thửa đang có sẵn có thể bị đẩy lên cao. Ngoài ra, cũng làm phát sinh thêm thủ tục với cơ quan quản lý KDBĐS cấp tỉnh. Cụ thể:

1. Luật Đất đai năm 2013 chỉ cho phép UBND cấp tỉnh quy định tiện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn,

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

8. Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

Điều 32. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản.
2. Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 31 của Luật này.
3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
4. Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Điều 33. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.

đất ở tại đô thị, không cho phép tách thửa đối với các loại đất khác. Tuy nhiên, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP¹³ bổ sung Điều 43d Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cho phép “tách thửa đối với từng loại đất”, bao gồm cả “đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”. Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP¹⁴) không cho phép chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị. Còn các khu vực còn lại, việc phân lô, bán nền được thực hiện theo quy định của UBND cấp huyện.

Bất cập nêu trên của quy định pháp luật hiện hành dẫn đến thực trạng lợi dụng để tách thửa đất nông nghiệp, phân lô bán nền tràn lan, gây ra các cơn “sốt ảo” giá đất; ngoài ra việc tách thửa diễn ra thiếu kiểm soát dẫn đến hệ lụy phá vỡ quy hoạch sử dụng đất,

2. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.
3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng nhà ở của mình.
4. Thực hiện sửa chữa, khắc phục hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở.
5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 34. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.
2. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết.
3. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình xây dựng nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.
4. Trong quá trình xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

quy hoạch xây dựng.

2. Do đó, nhằm khắc phục các bất cập trên, theo quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023, việc phân lô, bán nền sẽ không được thực hiện tại khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, đến tháng 12/2023, toàn quốc có 902 đô thị; trong đó, có 2 đô thị loại đặc biệt, 22 đô thị loại I, 36 đô thị loại II, 45 đô thị loại III và 95 đô thị loại IV và 702 đô thị loại V¹⁵. Như vậy, quy định mới sẽ không cho phân lô, bán nền tại 105 thành phố, thị xã; tăng thêm 81 thành phố, thị xã so với quy định hiện hành.

3. Bên cạnh việc thu hẹp phạm vi được phép phân lô, bán nền về mặt địa giới hành chính, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS, chủ đầu tư dự án còn phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng. Ngoài ra, để ngăn trạng tình trạng cá nhân tự ý phân lô, bán nền¹⁶ (do thủ tục tách thửa đối với cá nhân đơn giản hơn) thì một trong các yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cho cá

	nhân tự xây dựng nhà ở phải là chủ đầu tư dự án. Như đã được phân tích ở trên, mặc dù quy định mới tại Luật KDBĐS năm 2014 có thể dẫn đến giảm hoạt động phân lô, bán nền tại các địa phương, làm đẩy giá đất nền trong ngắn hạn, nhưng về lâu dài sẽ giúp thị trường này phát triển theo hướng minh bạch, bền vững, ngăn chặn tình trạng đầu cơ, sốt đất, lãng phí tài sản đất đã diễn ra nhiều năm qua¹⁷.
6.3. Quy định chi tiết hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng	
Điều 28. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây: b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng; c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho	Nghị định số 11/2013/NĐ-CP¹⁸ đề cập đến hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng thuộc dự án đầu tư phát triển đô thị để đầu tư xây dựng công trình. Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP¹⁹ cũng có quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán hoặc kết hợp cho thuê dưới hình thức phân lô, bán nền. Tuy nhiên, chưa có quy định chi tiết về yêu cầu, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Nhìn chung, hình thức chuyển nhượng

thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 8 Điều 31 của Luật này.

Điều 36. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này.

Điều 37. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.
2. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất để bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.
3. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
4. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng của mình.
5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 38. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.
2. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
3. Đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án BĐS cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, CTXD cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng có nội dung khá giống với chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS – chủ đầu tư dự án BĐS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận²⁰. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng dự án BĐS (gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có đặc điểm là chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích của chủ đầu tư, các bên có liên quan đối với toàn bộ hoặc một phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng²¹. Bên nhận chuyển nhượng cũng được kế thừa hồ sơ dự án, gồm hồ sơ quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch, các hồ sơ thiết kế được thẩm định, giấy phép xây dựng... mà không phải làm lại thủ tục²². Tuy nhiên với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mà không gắn với chuyển nhượng một phần/toàn bộ dự án) như tại điểm b khoản 1 Điều 28 Luật KDBĐS năm 2023 như tại cột bên, bên nhận chuyển nhượng không được kế thừa hồ sơ dự án, gồm hồ sơ quy hoạch,

theo quy định của pháp luật về: đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan. 4. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại bảo đảm các yêu cầu sau đây: a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt; b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt; c) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án; d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong thời gian chưa chuyển giao. 5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.	các chỉ tiêu quy hoạch, các hồ sơ thiết kế được thẩm định, giấy phép xây dựng... từ bên chuyển nhượng bởi khoản 2, khoản 3 Điều 37 Luật KDBĐS năm 2023 quy định nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là “Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng (...) thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.”; “Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng (...) thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”. Như vậy, sau khi đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mới theo pháp luật về đầu tư. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mới trên diện tích đất nhận chuyển nhượng sẽ dẫn đến tình huống tồn tại đồng thời 02 dự án đầu tư của 02 chủ đầu tư mà cả 02 đều có quyền/nghĩa vụ theo nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN HOẶC TOÀN BỘ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN	

- 7.1. Bên nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản cũng phải đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (được quy định đồng nhất với pháp luật về đất đai) bên cạnh điều kiện là “doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng” của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014**
- 7.2. Không còn yêu cầu bên chuyển nhượng phải có GCNQSDĐ thì mới được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014**

Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;

b) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;

c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng

Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu

Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS hiện hành đang được đồng thời được điều chỉnh bởi pháp luật về KDBĐS, pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS nói riêng và dự án đầu tư nói chung đang có sự không đồng nhất giữa các luật. Cụ thể:

1. Về điều kiện của bên nhận chuyển nhượng:

Luật KDBĐS năm 2014 không có quy định về điều kiện của bên nhận chuyển nhượng có phải đáp ứng các quy định của pháp luật đất đai về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay không. Từ đó dẫn đến lỗ hổng pháp lý khi bên chuyển nhượng đã đủ điều kiện nhưng bên nhận chuyển nhượng phải tiến hành các bước thẩm định điều kiện lại từ đầu, gây cản trở tiến độ thực hiện của dự án. Cụ thể:

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng; d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật; đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có	tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt; c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.	1.1. Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 quy định điều kiện đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải là “doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án”. Theo đó, điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng theo quy định tại Luật KDBĐS năm 2014 không quá khắt khe mà chỉ ở mức cơ bản mà chủ đầu tư nhận chuyển nhượng cần có để tiếp tục thực hiện dự án của nhà đầu tư chuyển nhượng. 1.2. Tuy vậy, theo quy định tại Điều 42, Điều 42 a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, người nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 13 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. 2. Điều kiện về GCNQSDĐ của bên chuyển nhượng Điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 quy định đối với dự án đầu tư xây
---	--	---

thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính; <i>e) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp;</i> <i>g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;</i> <i>h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.</i> 2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này. 3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực	2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án sau khi đã có GCNQSDĐ. Thống nhất với Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 quy định điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS là chủ đầu tư chuyển nhượng đã có GCNQSDĐ đối với toàn bộ hoặc một phần dự án chuyển nhượng. Tuy nhiên, quy định này không phù hợp với thực tế vì việc chuyển nhượng dự án là hoạt động giữa các nhà đầu tư, không phải bán nhà ở cho người mua nhà²³. Trường hợp bên chuyển nhượng chưa hoàn tất các thủ tục đầu tư, xây dựng thì bên nhận chuyển nhượng dự án sẽ tiếp tục thực hiện các nội dung này. Do đó, yêu cầu một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư chuyển nhượng đã có GCNQSDĐ là không phù hợp. 3. Khắc phục các bất cập nêu trên, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 40 (quy định chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023 – nội dung này được kế thừa và luật hóa quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 13 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thay vì chỉ quy định chung chung như Luật KDBĐS năm
--	---	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. 4. Doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản ngoài tuân thủ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp. 5. Ngoài điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.	đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. 3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.	2014. Ngoài ra, đối với bất cập được nêu tại Mục 2 kể trên, khoản 3 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 yêu cầu chủ đầu tư đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.
---	--	--

7.3. Bổ quy định bắt buộc các bên trong giao dịch chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản phải ký kết hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Điều 42. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này như sau:

a) Chủ đầu tư dự án gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;

b) Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp

Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 50 của Luật này thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.

Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo

Khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020 quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư thành hai nhóm với hai trình tự, thủ tục được quy định trong hai luật. Xét về bản chất, cùng là chuyển nhượng dự án đầu tư nhưng Luật KDBĐS năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 lại thiếu tính thống nhất khiến cho các cơ quan thực hiện pháp luật và doanh nghiệp lúng túng trong việc áp dụng quy định pháp luật khi thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Bên cạnh đó, thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cũng có cách tiếp cận không đồng nhất với tinh thần của Luật Đầu tư năm 2020 và Luật KDBĐS năm 2014. Từ đó, dẫn đến các quy định pháp luật có liên quan đến trình tự, thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư trở nên rắc rối, lộn xộn. Cụ thể:

1. Luật KDBĐS năm 2014 quy định khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư, phải có chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền thì hai bên mới được ký kết hợp

nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án; <i>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</i> 2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này như sau: a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền; b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ	cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định. 3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án. Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	đồng chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng. Trong khi đó, Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020 quy định phải có hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư gửi UBND cấp tỉnh. 2. Khoản 3 Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được chia ra 02 trường hợp, tùy thuộc vào hình thức sử dụng đất: (i) thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; hoặc (ii) bán tài sản và Nhà nước thu hồi để giao đất/cho thuê lại đất. Như vậy, pháp luật về đất đai tiếp cận theo hướng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự hoặc giao dịch dân sự kết hợp với hành chính (biểu hiện ở việc Nhà nước thu hồi để giao/cho thuê lại đất). Còn Luật KDBĐS năm 2014 lại tiếp cận theo hướng chuyển nhượng dự án là chuyển giao nghĩa vụ dân sự mà nhà đầu tư trước đó đã xác lập với cơ quan nhà nước, ngân hàng, các khách hàng của dự án, bên cung ứng trang thiết bị,... và cần có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền²⁴. Việc áp dụng theo quy định tại
--	--	---

sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án; <i>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</i> <i>3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.</i> 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.		trường hợp (ii) nêu trên khiến thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS trở nên rườm rà, không cần thiết khi bắt buộc bên nhận chuyển nhượng phải “trả lại đất” cho Nhà nước rồi Nhà nước thực hiện thủ tục giao, cho thuê lại đất cho bên nhận chuyển nhượng. Do đó, nhằm thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020, Luật KDBĐS năm 2023 quy định việc ký kết hợp đồng giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được thực hiện sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bỏ quy định các bên phải ký kết hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quy định này cũng phù hợp với thực tế do có nhiều trường hợp đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng. Đồng thời, do bản chất của việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS là giao dịch dân sự, không phải thủ tục hành chính nên việc ấn định thời hạn 30 ngày để các bên ký kết hợp đồng như tại Luật KDBĐS năm 2014 là không đảm bảo yếu tố “tự do thỏa thuận” theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.
--	--	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

		Riêng nội dung bất cập được quy định tại khoản 3 Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nêu trên, do việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản tại Luật Đất đai năm 2024 được thống nhất thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS nên tại Luật Đất đai năm 2024 lần dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai cũng không còn nội dung này.
7.4. Quy định chuyển tiếp 7.4.1. Hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS hợp lệ đã được tiếp nhận theo quy định của Luật KDBĐS năm 2014 nhưng đến ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành chưa được trả kết quả thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2014; trường hợp thực hiện lại thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS sau ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành thì việc chuyển nhượng thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023. 7.4.2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật KDBĐS năm 2014 đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS nhưng đến ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với dự án hoặc phần dự án nhận chuyển nhượng thì việc thực hiện các thủ tục về đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật KDBĐS năm 2023.		
8. HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
8.1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được phân thành 12 loại (thay vì 05 loại như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014)		
Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản	1. Thay vì gộp chung các loại hợp đồng KDBĐS theo hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua,... như Luật KDBĐS năm 2014, Luật KDBĐS năm 2023 tách riêng

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm: a) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở; b) Hợp đồng thuê nhà ở; c) <i>Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;</i> d) <i>Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;</i> đ) <i>Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;</i> e) <i>Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công</i>	1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản: a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;	theo từng loại hình BĐS. Đặc biệt, hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua, hợp đồng thuê CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được tách riêng thành một khoản với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và CTXD có công năng phục vụ hỗn hợp. 2. Ngoài ra, các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS cũng được quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 (điều mà trước đây không có tại Luật KDBĐS năm 2014). 3. Theo quy định tại khoản 7 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023, hợp đồng KDBĐS được lập theo mẫu. Như vậy, việc tách các loại hợp đồng KDBĐS, bổ sung điều khoản về hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS như nêu đồng nghĩa với việc từng loại hợp đồng sẽ được quy định mẫu riêng, với điều khoản riêng phù hợp với đặc thù của loại hình KDBĐS, dịch vụ KDBĐS. Tuy nhiên, tại Dự thảo Nghị định hướng dẫn chi tiết thi hành Luật KDBĐS, hiện chỉ mới có 09 mẫu hợp đồng, trong đó, không bao gồm mẫu hợp
---	---	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

<i>trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;</i> g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; h) Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản; k) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản; <i>l) Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</i> 2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: a) <i>Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</i> b) <i>Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</i> c) <i>Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</i>	d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.	đồng kinh doanh dịch vụ BĐS. 4. Quy định này khắc phục hạn chế của Luật KDBĐS năm 2014 khi có sự giao thoa về phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật KDBĐS năm 2014 với Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014 về hợp đồng trong KDBĐS. Tiêu biểu là hợp đồng KDBĐS theo pháp luật về KDBĐS với hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai hay hợp đồng kinh doanh nhà ở thương mại vừa được điều chỉnh bởi Luật KDBĐS năm 2014, đồng thời, cũng được quy định, điều chỉnh bởi Luật Nhà ở năm 2014. Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014 cũng như các mẫu hợp đồng được ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP gộp chung kinh doanh nhà ở với kinh doanh CTXD vào một biểu mẫu hợp đồng. Pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng cũng chỉ quy định hợp đồng mua bán nhà chung cư mới phải đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung nên việc gộp chung như pháp luật về KDBĐS hiện hành không phù hợp về mặt logic. Điều này dẫn đến sự phân tán, chồng chéo về quy định giữa các văn bản luật và ngay cả trong cùng một luật cụ thể; gây khó khăn cho các chủ thể KDBĐS nói chung và chủ thể thực hiện hợp đồng KDBĐS nói
---	--	---

d) <i>Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.</i> 3. <i>Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật này.</i> 7. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.		riêng trong việc nghiên cứu và lựa chọn áp dụng quy định của pháp luật. 5. Tuy nhiên, việc áp dụng hợp đồng theo mẫu như tại Luật KDBĐS năm 2024 đến nay vẫn còn một số điểm chưa rõ ràng do có sự chưa thống nhất về khái niệm “hợp đồng theo mẫu” tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 cũng như vướng mắc về việc có phải đăng ký hợp đồng theo mẫu và điều kiện giao dịch chung. Cụ thể: 5.1. Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “<i>Hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra.</i>”. Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 quy định “<i>hợp đồng theo mẫu là hợp đồng do tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ soạn thảo để giao dịch với người tiêu dùng</i>”. Có thể thấy, khái niệm hợp đồng theo mẫu theo Luật BVQLNTD năm 2023 hoàn toàn không đưa ra được bất kỳ một đặc điểm nào của hợp đồng theo mẫu như được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 mà chỉ nêu
---	--	---

		ra việc đây là hợp đồng được giao kết giữa hai chủ thể là nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ và người tiêu dùng. Trên thực tế, không phải hợp đồng nào giữa hai chủ thể “cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ” và “người tiêu dùng” cũng được coi là hợp đồng theo mẫu nếu không thỏa mãn các điều kiện đặc thù riêng biệt của loại hợp đồng này theo Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015. 5.2. Theo quy định tại Luật KDBĐS năm 2023 (và cả Nghị định số 02/2022/NĐ-CP), tổ chức, cá nhân KDBĐS phải sử dụng các mẫu hợp đồng do Chính phủ quy định. Tuy vậy, nếu xét riêng về các hợp đồng mẫu theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (do dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật KDBĐS không đính kèm mẫu hợp đồng trong KDBĐS) chỉ đưa ra các điều khoản và nội dung cơ bản. Để có thể sử dụng, các bên cần “điền” vào nội dung thỏa thuận chi tiết. Như vậy, việc cho phép các bên được “điền” vào mẫu hợp đồng theo thỏa thuận lại chưa đáp ứng được khái niệm về “hợp đồng mẫu” theo Bộ luật Dân sự năm 2015. 5.3. Bên cạnh đó, trong 09 mẫu hợp đồng trong KDBĐS tại dự thảo Nghị định hướng dẫn chi tiết thi hành Luật KDBĐS, theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng hiện hành, chỉ có hợp
--	--	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

		đồng mua bán căn hộ chung cư là phải đăng ký hợp đồng theo mẫu và điều kiện giao dịch chung. Các mẫu hợp đồng còn lại chỉ được đăng tải trên website của doanh nghiệp mà không có quy định phải được sự thông qua của Sở Công thương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào khác. Khoản 4, khoản 5 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023 (quy định tương ứng tại khoản 2 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014) như được nêu dưới đây quy định hợp đồng KDBĐS, hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS giữa ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp KDBĐS chỉ công chứng, chứng thực nếu các bên có yêu cầu, không phải là điều kiện bắt buộc. Như vậy, mặc dù tổ chức bắt buộc phải công bố mẫu hợp đồng trong KDBĐS trên website trước khi đưa BĐS vào kinh doanh, nhưng cơ quan nào sẽ đảm bảo việc giám sát thực thi cũng như thẩm định nội dung của các hợp đồng theo mẫu này vẫn còn là một câu hỏi còn bỏ ngỏ.
8.2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng		
8.3. Không bắt buộc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản		

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản <i>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật này.</i> 4. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. 5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực. <i>6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực</i>	Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản 2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực. 3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu	1. Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung quy định về thời điểm ký kết hợp đồng trong KDBĐS là sau khi BĐS đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án BĐS đã có đủ điều kiện chuyển nhượng. Theo đó, việc bổ sung quy định này là phù hợp với logic thông thường vì chỉ sau khi “đủ điều kiện kinh doanh” BĐS, dự án BĐS mới đủ điều kiện để được xem là đối tượng của hợp đồng. Đồng thời, quy định trên cũng khắc phục được thực trạng ký kết hợp đồng khi BĐS chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng các bên thỏa thuận hợp đồng sẽ có hiệu lực khi BĐS đủ điều kiện kinh doanh hoặc việc chủ đầu tư chuyển hợp đồng cho khách hàng ký trước nhưng không bổ sung ngày vào thời điểm ký mà chờ khi dự án đủ điều kiện ký thì chủ đầu tư mới ký và trả lại hợp đồng nhằm huy động vốn trái quy định. 2. Như được nêu tại Mục 8.1, Luật KDBĐS năm 2023 tiếp tục kế thừa quy định tại Luật KDBĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 khi không bắt buộc hợp đồng KDBĐS, hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp KDBĐS phải được công chứng hoặc chứng thực, mà việc công chứng hoặc chứng thực được thực hiện theo yêu cầu của các bên. Việc lựa chọn không công chứng hoặc chứng
---	---	---

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

<i>theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</i>	lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.	thực có thể giảm thiểu thủ tục và chi phí cho các doanh nghiệp KDBĐS vì một trong các điều kiện để ký kết hợp đồng KDBĐS là doanh nghiệp đã công bố mẫu hợp đồng lên website của doanh nghiệp. Tuy nhiên, quy định này lại có thể đem lại rủi ro cho khách hàng do sự hiểu biết của cá nhân giao dịch BĐS không thường xuyên thường sẽ hạn chế²⁵. 3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Luật KDBĐS năm 2023 là <i>“là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”</i> thay vì <i>“do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng”</i> như tại Luật KDBĐS năm 2014. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật KDBĐS năm 2014 quy định 3 thời điểm có hiệu lực của hợp đồng khác nhau là: thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng đối với hợp đồng bắt buộc phải công chứng; thời điểm do các bên thỏa thuận và thời điểm các bên ký kết nếu các bên không thỏa thuận. Trong khi đó, khoản 2 Điều 37 Luật KDBĐS năm 2014 quy định đối với các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2013 về đăng ký đất đai. Khoản 7
---	---	--

		Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là thời điểm được cập nhật biến động vào sổ địa chính. Như vậy, có sự thiếu đồng bộ về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng giữa Luật KDBĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, nhằm đồng bộ và thống nhất với quy định mới tại Luật KDBĐS năm 2023 như nêu trên, Luật Đất đai năm 2024 không còn nội dung nào quy định tương tự khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.
8.4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản là chủ thể chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế		
Điều 47. Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản 1. Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. 2. <i>Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế</i>	Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.	Thời gian qua, không khó để bắt gặp các trường hợp giá ghi trên hợp đồng kinh doanh BĐS có giá trị khác với giá giao dịch thực tế. Hậu quả không chỉ làm ngân sách nhà nước thất thu khoản thuế lớn mà còn gây ra sự thiếu công bằng trong thực hiện nghĩa vụ thuế, tác động tiêu cực đến đời sống xã hội. Mặc dù khoản 2 Điều 17 Luật Quản lý thuế năm 2019 đã quy định trách nhiệm của người nộp thuế phải khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng thời hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế,

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.		nhưng tình trạng kê khai “hai giá” trong kinh doanh, chuyển nhượng BĐS nhằm giảm số tiền thuế phải nộp vẫn còn diễn ra ở nhiều nơi trên hầu hết các địa phương trên cả nước. Tùy vào mức độ vi phạm mà hành vi khai thuế thấp hơn thực tế có thể bị xử phạt tiền lên đến 03 lần số tiền thuế trốn²⁶ hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự với mức phạt tiền tối đa lên đến 1.500.000.000 đồng và bị phạt tù từ 01 đến 03 năm²⁷. Tuy vậy, do hợp đồng KDBĐS là hợp đồng song vụ, trường hợp xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự thì việc xác định lỗi có thể thuộc về cả chủ đầu tư lẫn khách hàng. Theo đó, nhằm chấm dứt thực trạng trên cũng như dưới quan điểm rằng khách hàng là bên yếu thế hơn trong giao dịch BĐS, Luật KDBĐS năm 2023 đã xác định rõ tổ chức, cá nhân KDBĐS là chủ thể chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.
8.5. Thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được thực hiện thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam		
Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản	Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản	Luật KDBĐS năm 2014 chưa có quy định bắt buộc giao dịch BĐS phải thanh toán qua các tổ chức tín dụng. Do đó, việc thanh toán bằng tiền mặt, vàng, ngoại tệ vẫn phổ

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản, dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật. 2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam. 3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi trong hợp đồng.	1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán. 2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.	biến. Với tính chất là các giao dịch có giá trị lớn, nên giao dịch trong KDBĐS là một trong các môi trường dễ xảy ra tình trạng “rửa tiền” nhất trong thị trường. Hơn nữa, tương tự như nội dung được nêu tại Mục 8.4, việc thanh toán bằng tiền mặt hoặc tài sản có giá khác trong KDBĐS còn dễ dẫn đến thực trạng “hai giá”, gây những hệ lụy cho nền kinh tế, thất thu thuế,... Do đó, bên cạnh việc quy định trách nhiệm của tổ chức, cá nhân KDBĐS, Luật KDBĐS năm 2023 còn bổ sung quy định bắt buộc chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp KDBĐS, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS nhận tiền thanh toán theo hợp đồng KDBĐS, hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.
8.6. Luật hóa các quy định và nội dung tại mẫu hợp đồng được ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng		
Điều 49. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng	Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai	Điều 59 Luật KDBĐS năm 2014 mới chỉ quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở HTTTTL mà chưa

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo quy định của Luật này bao gồm: a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; c) <i>Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.</i> 2. Quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương VI của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội. <i>Điều 50. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</i> 1. <i>Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây:</i> a) <i>Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</i>	1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng. 2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng. 3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp	quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, CTXD không phải là nhà ở HTTTL mặc dù nhu cầu chuyển nhượng loại hình hợp đồng này trên thực tế là rất nhiều²⁸. Do đó, nhiều tổ chức, cá nhân tìm cách lách luật bằng các hình thức chuyển nhượng khác không đảm bảo chặt chẽ, an toàn về pháp lý như ký hợp đồng ủy quyền định đoạt và các hình thức thỏa thuận giao dịch khác trong khi Nhà nước không thu được thuế, quyền lợi của các tổ chức, cá nhân không được đảm bảo, dễ xảy ra các tranh chấp khó giải quyết. Tuy nhiên, Luật KDBĐS năm 2023 tiếp tục không quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua CTXD HTTTL mà chỉ bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua CTXD có sẵn để hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản, thổi giá đất, giá CTXD. Theo đó, quy định này cũng như các quy định về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng KDBĐS, quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng KDBĐS mới được bổ sung tại Luật KDBĐS năm 2023 được luật hóa từ các quy định tại Điều 7 và các mẫu hợp đồng được ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.
--	---	---

b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký	luật về đất đai. 4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
--	--	--

phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

Điều 51. Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng. 3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng có sẵn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.		
8.7. Quy định chuyển tiếp 8.7.1. Hợp đồng KDBĐS đã được xác lập theo Luật KDBĐS năm 2014 trước ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Luật KDBĐS năm 2014 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. 8.7.2. Trường hợp sửa đổi, bổ sung hợp đồng sau ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành thì các bên phải điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan về hợp đồng theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023.		
9. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN		
9.1. Khuyến khích tổ chức, cá nhân giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản		
Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản 7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.	Không có quy định tương ứng.	Tại thời điểm xây dựng dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi) vào cuối năm 2023, Dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi) dự kiến khôi phục lại quy định một số các giao dịch BĐS phải thông qua sàn môi giới BĐS tương tự như nội dung được quy định tại Luật KDBĐS năm 2006 do một số lợi ích tích cực từ sàn giao dịch BĐS mang lại, tiêu biểu là

		tạo dựng môi trường KDBĐS trung thực, công khai, minh bạch, nhất là với BĐS HTTTL, đồng thời góp phần phòng chống “rửa” tiền, phù hợp với định hướng tại Mục 2.4 Nghị quyết số 18-NQ-TW (bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch) . Tuy nhiên, nội dung này lại nhận được nhiều ý kiến trái chiều²⁹ do quy định này tại Luật KDBĐS năm 2006 đã từng bị đặt vấn đề về tính khả thi và buộc phải sửa đổi sau một thời gian áp dụng. Tiếp thu ý kiến đóng góp, Luật KDBĐS năm 2023 “khuyến khích” tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, CTXD và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch BĐS³⁰.
9.2. Bổ sung nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản		
Điều 53. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản 1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật này. 2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch, theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành; cung cấp các dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn, hướng	Không có quy định tương ứng	Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch BĐS như tại cột bên nhằm khắc phục thực trạng hàng loạt các sai phạm của sàn KDBĐS liên quan đến lừa đảo, chiếm đoạt tài sản hay gian lận, trốn thuế,... khiến người dân chưa thực sự tin tưởng giao phó tài sản của mình thông qua bên trung gian là sàn giao dịch BĐS. Theo đó, việc tổ chức hoạt động theo nguyên tắc này nhằm đảm bảo tính minh bạch của sàn giao dịch BĐS – là mục

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

thù lao theo quy định và hợp đồng được ký kết với bên yêu cầu cung cấp dịch vụ. 3. Được đăng tải thông tin về sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. 4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện hoạt động theo Luật này. 5. Sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử (nếu có); trường hợp thông qua hình thức giao dịch điện tử thì phải tuân thủ quy định của Luật này, Luật Giao dịch điện tử và quy định của pháp luật có liên quan.		tiêu cốt lõi khi các nhà làm luật quyết định bổ sung khái niệm “sàn giao dịch BĐS” vào pháp luật về KDBĐS.
9.3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản; có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động và phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản 9.4. Không còn cho phép hành nghề môi giới bất động sản với tư cách cá nhân		
Điều 61. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản	Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản	Một trong những vấn đề nhức nhối trong hoạt động KDBĐS trong thời gian qua là tình trạng cờ đất thổi giá, tung tin tạo sốt đất ảo,... làm loạn thị trường KDBĐS. Thực tế cho

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này và phải đáp ứng các điều kiện sau đây: <i>a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;</i> <i>b) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;</i> <i>c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản;</i> <i>d) Trước khi hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.</i> 2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;	1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới	thấy, mặc dù quy định bắt buộc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS phải có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS đã được quy định tại Luật KDBĐS năm 2006 nhưng cơ quan nhà nước vẫn chưa thể kiểm soát chặt chẽ các thực trạng liên quan đến hoạt động môi giới BĐS nêu trên. Theo đó, bên cạnh việc cấp chứng chỉ môi giới BĐS, công tác quản lý các tổ chức, cá nhân môi giới BĐS sau khi được cấp chứng chỉ môi giới mới là điểm mấu chốt. Vì vậy, để thuận tiện cho công tác quản lý, Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung thêm hàng loạt điều kiện đối với doanh nghiệp KDBĐS như được in nghiêng tại cột bên. Đồng thời, không cho phép cá nhân được quyền kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS độc lập như tại Luật KDBĐS năm 2014 mà cá nhân này phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS.
--	--	--

Tổng hợp một số điểm mới tiêu biểu của Luật KDBĐS năm 2023 so với Luật KDBĐS năm 2014

b) Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.	bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế. 3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.	
9.5. Quy định chuyển tiếp 9.5.1. Các sàn giao dịch KDBĐS đang hoạt động trước ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 thì phải bổ sung đủ các điều kiện quy định tại Điều 55 của Luật KDBĐS năm 2023 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành. 9.5.2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ KDBĐS đang hoạt động trước ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023 thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật KDBĐS năm 2023 có hiệu lực thi hành.		

¹ Ngọc Mai (2023), 100 doanh nghiệp chậm, hoãn thanh toán trái phiếu, <https://tienphong.vn/100-doanh-nghiep-cham-hoan-thanh-toan-trai-phieu-post1590063.tpo>, truy cập ngày 24/4/2024.

² Quang Huy (2021), Làm rõ khái niệm kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, <https://plo.vn/lam-ro-khai-niem-kinh-doanh-bat-dong-san-quy-mo-nho-post649994.html>, truy cập ngày 06/5/2024.

³ Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, <https://chinhphu.vn/du-thao-vbqppl/du-thao-nghi-dinh-quy-dinh-chi-tiet-va-huong-dan-thi-hanh-mot-so-dieu-cua-luat-kinh-doanh-bat-do-6314>, truy cập ngày 06/5/2024.

⁴ Khoản 1, khoản 2 Luật Đầu tư năm 2020

“Điều 23. Thực hiện hoạt động đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư thành lập tổ chức kinh tế khác; đầu tư góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC nếu tổ chức kinh tế đó thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh;

b) Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ;

c) Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

2. Tổ chức kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thực hiện điều kiện và thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư trong nước khi đầu tư thành lập tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC.”.

⁵ Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

⁶ Khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014.

⁷ Lê Anh – Nghĩa Đức (2023), ĐBQH Lê Thị Thanh Lam: Cần nhắc bỏ quy định bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, <https://quochoi.vn/hoatdongdbqh/Pages/tin-hoat-dong-dai-bieu.aspx?ItemID=77984>, truy cập ngày 01/5/2024.

⁸ Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

⁹ Điểm đ khoản 1 Điều 11a Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai).

¹⁰ Phạm Đông (2023), Hàng trăm nghìn người không được cấp sổ do chủ đầu tư nợ ngân sách nhà nước, <https://laodong.vn/thoi-su/hang-tram-nghin-nguoi-khong-duoc-cap-so-do-chu-dau-tu-no-ngan-sach-nha-nuoc-1206620.lido>, truy cập ngày 01/5/2024.

¹¹ Duy Quang (2023), Có Nghị định mới vẫn khó cấp sổ cho condotel, <https://tienphong.vn/co-nghi-dinh-moi-van-kho-cap-so-cho-condotel-post1523489.tpo>, truy cập ngày 01/5/2024.

¹² Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

¹³ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

¹⁴ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

¹⁵ Trần Đình Hà (2023), Hội thảo chuyên đề “Quy hoạch đô thị hướng tới phát triển đô thị bền vững”, <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1173/78501/hoi-thao-chuyen-de-quy-hoach-do-thi-huong-toi-phat-trien-do-thi-ben-vung.aspx>, truy cập ngày 02/5/2024.

¹⁶ Báo Chương (2021), Ngăn chặn tình trạng cá nhân tự ý phân lô bán nền, <https://laodong.vn/bat-dong-san/ngan-chan-tinh-trang-ca-nhan-tu-y-phan-lo-ban-nen-971964.lido>, truy cập ngày 03/5/2024.

¹⁷ Nguyễn Tiêu (2023), 'Siết phân lô sẽ tác động mạnh đến thị trường đất nền ngắn hạn', <https://vnexpress.net/siet-phan-lo-se-tac-dong-manh-den-thi-truong-dat-nen-ngan-han-4683068.html>, truy cập ngày 03/5/2024.

¹⁸ Khoản 13 Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

¹⁹ Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

²⁰ Khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

²¹ Khoản 7 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

²² Khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

²³ Dương Ninh (2016), Chuyển nhượng một phần dự án, vẫn còn nhiều vướng mắc, <https://plo.vn/chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-van-con-nhieu-vuong-mac-post400042.html>, truy cập ngày 03/5/2024.

²⁴ Đỗ Xuân Trọng (2022), Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản, Luận án tiến sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội.

²⁵ Hoàng Yến (2023), Bỏ yêu cầu công chứng, đại biểu lo người dân bất lợi khi mua bán nhà đất, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/bo-yeu-cau-cong-chung-dai-bieu-lo-nguoi-dan-bat-loi-khi-mua-ban-nha-dat-134812.html>, truy cập ngày 04/5/2024.

²⁶ Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về thuế, hóa đơn.

²⁷ Điều 200 Bộ luật Hình sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017.

²⁸ Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản.

²⁹ VCCI (2024), Góp ý Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), https://vibonline.com.vn/bao_cao/vcci_gop-y-du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-2, truy cập ngày 04/5/2024.

³⁰ Thùy Lâm (2023), Không bắt buộc giao dịch bất động sản qua sàn, vì sao?, <https://www.qdnd.vn/chinh-tri/tin-tuc/khong-bat-buoc-giao-dich-bat-dong-san-qua-san-vi-sao-749364>, truy cập ngày 04/5/2025.