

# SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYÊN QUANG

## ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

*Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua tại ngày 28/11/2023; Chủ tịch nước ký Lệnh công bố số 17/2023/L-CTN ngày 05/12/2023; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 và thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung), trừ một số quy định chuyển tiếp.*

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN<sup>1</sup>

#### 1. Thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 giữ vị trí rất quan trọng, điều chỉnh một lĩnh vực rộng, tác động đến rất nhiều ngành, nhiều thành phần kinh tế, nhiều doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân. Sau khi được ban hành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã hoàn thiện hơn về khuôn khổ pháp lý cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, đưa ra các quy tắc kinh doanh, giao dịch cho các chủ thể trong hoạt động kinh doanh bất động sản; thiết lập nền tảng, cơ sở pháp lý cho thị trường bất động sản vận hành. Theo đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã quy định đầy đủ, cụ thể về: phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc kinh doanh bất động sản, chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản và các hành vi bị cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản; các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản, từ đối tượng, điều kiện, phạm vi kinh doanh bất động sản, các loại hình bất động sản, các hình thức kinh doanh bất động sản, quyền và trách nhiệm các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản...; đồng thời tạo hành lang pháp lý để quản lý hoạt động của các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017 của Ban chấp hành Trung ương tại Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đã nêu: "*Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp*

<sup>1</sup> Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

*hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới. Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở... ”.*

Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: *“Cơ cấu lại thị trường bất động sản, đất đai, tài nguyên đất để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao”; “Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; thị trường quyền sử dụng đất”; “Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ, thị trường tài chính...theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế”*

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 có nêu: *“Trọng tâm là thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là thị trường quyền sử dụng đất...”; “Phát triển đầy đủ và đồng bộ thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là các thị trường quyền sử dụng đất, ...”; “Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường...”*.

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao xác định mục tiêu đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan (Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014) bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong đó có nhiệm vụ *“Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất”*.

Tại các Nghị quyết về Phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật của Chính phủ (số 13/NQ-CP ngày 30/01/2022, số 27/NQ-CP ngày 28/02/2023), Chính phủ đã thống nhất về sự cần thiết, quan điểm, mục tiêu sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cũng như các nội dung cơ bản của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); đồng thời Chính phủ cũng đã cho phép Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ thay mặt Chính phủ ký Tờ trình của Chính phủ trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến lần đầu về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023).

## **2. Khắc phục những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014**

Kết quả tổng kết thực tiễn 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 vẫn tồn tại một số bất cập, hạn chế cần sửa đổi, bổ sung cụ thể như sau:

***Thứ nhất, trong quy định chung về kinh doanh bất động sản có những tồn tại, hạn chế sau:***

- Một số khái niệm trong kinh doanh bất động sản như: “dự án bất động sản”, “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản”... chưa được quy định rõ ... Điều này, gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa làm rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật.

- Chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Kinh doanh bất động sản với các luật có liên quan đối với các nội dung, quy định về kinh doanh bất động sản.

- Các quy định chung về kinh doanh bất động sản có sự giao thoa về phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản với pháp luật về đất đai, đầu tư, đặc biệt là sự giao thoa giữa hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất theo pháp luật về kinh doanh bất động sản với việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai và về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư.

Bên cạnh đó, một số quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành (nguyên tắc kinh doanh bất động sản, các hành vi bị cấm) cũng cần được sửa đổi, bổ sung để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và đảm bảo phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.

***Thứ hai, quy định trong kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn có những tồn tại, hạn chế sau:***

- Hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại được quy định cả trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 (Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định gộp chung giữa kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng) dẫn đến có sự phân tán, chồng chéo về quy định giữa các đạo luật; gây khó khăn cho các tổ chức, cơ quan, cá nhân trong việc nắm bắt và lựa chọn áp dụng thực hiện quy định pháp luật.

- Quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản còn chung chung; chưa có quy định về điều kiện đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng các quy định.

- Quy định về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh hiện được quy định chung cho các loại bất động sản gồm nhà ở và công trình xây dựng; chưa có quy định cụ thể, rõ ràng đối với trường hợp bán một phần diện tích sàn công trình xây dựng.

- Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản chưa chặt chẽ để đảm bảo sự minh bạch về giá bất động sản, quyền lợi và trách nhiệm của bên bán, bên mua bất động sản và thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước của các tổ chức,

cá nhân kinh doanh bất động sản. Chưa có quy định về công khai nội dung, mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Về phạm vi kinh doanh bất động sản, hình thức kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã được quy định trong Luật tuy nhiên các quy định này chưa đầy đủ, rõ ràng và phù hợp với thực tế.

***Thứ ba, quy định trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai có những tồn tại, hạn chế sau:***

- Quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai chưa phân định rõ ràng, cụ thể giữa loại hình nhà ở và công trình xây dựng, chưa bao quát được các loại hình bất động sản mới phát sinh trong thực tế, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng (căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...); không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ một số trường hợp công trình xây dựng cụ thể nào được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thiếu quy định nhằm mục đích công khai, minh bạch các thông tin của bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

- Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai có một số nội dung chưa chi tiết, khó áp dụng trong thực tế và cần phải sửa đổi để quy định cụ thể hơn nhằm đảm bảo quyền lợi, trách nhiệm giữa chủ đầu tư dự án bất động sản và người mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Thiếu quy định về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

***Thứ tư, quy định trong kinh doanh quyền sử dụng đất có những tồn tại, hạn chế sau:***

- Quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại) theo pháp luật về kinh doanh bất động sản đang có sự giao thoa, mâu thuẫn, trùng lặp với các quy định về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai.

- Chưa phân định rõ giữa chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản với chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng.

***Thứ năm, quy định trong chuyển nhượng dự án bất động sản***

- Chưa có sự thống nhất của pháp luật kinh doanh bất động sản với pháp luật về đầu tư trong thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản.

- Một số quy định cụ thể về điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án chưa thuận lợi trong thực hiện.

***Thứ sáu, quy định trong kinh doanh dịch vụ bất động sản có những tồn tại, hạn chế sau:***

- Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Quy định này không còn phù hợp với tình hình thực tế của thị trường đã dẫn đến nhiều hệ lụy như: tạo cơ sở cho việc hình thành nên các dự án "ma", các vụ việc lừa đảo khách hàng từ chính các chủ đầu tư không tuân thủ quy định pháp luật... đồng thời làm giảm tính minh bạch, công khai thông tin đối với các bất động sản đưa vào giao dịch, đặc biệt là các bất động sản hình thành trong tương lai.

- Các quy định về điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản còn nhiều bất cập (chỉ yêu cầu tổ chức/cá nhân phải thành lập doanh nghiệp, có ít nhất 02 người có chứng chỉ môi giới bất động sản, người quản lý sàn phải có chứng chỉ môi giới bất động sản và một số yêu cầu chung về cơ sở vật chất, địa điểm) dẫn đến việc không thanh lọc được các sàn giao dịch bất động sản yếu kém và thiếu chuyên nghiệp; chưa đảm bảo việc quản lý các giao dịch bất động sản thông qua sàn, phòng chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản, tạo kẽ hở cho các sàn giao dịch bất động sản lách luật để hoạt động kinh doanh.

- Quy định về điều kiện các tổ chức, cá nhân được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, điều kiện thi sát hạch để được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản còn đơn giản, dễ dàng nên việc quản lý hoạt động môi giới bất động sản còn chưa đảm bảo yêu cầu (thực tế còn một bộ phận đội ngũ làm môi giới bất động sản còn yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh).

- Luật Kinh doanh bất động sản quy định các cá nhân chỉ cần đáp ứng đủ điều kiện (có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế) là có thể thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản mà không yêu cầu phải hoạt động trong tổ chức hoặc doanh nghiệp.

- Thiếu quy định về việc thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đối với cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản khi vi phạm quy định của Luật, việc xử lý vi phạm chỉ được quy định trong Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 1 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng nên hiệu lực chưa cao.

- Thiếu quy định về điều kiện được hoạt động đối với các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

***Thứ bảy, quy định trong điều tiết thị trường bất động sản còn những tồn tại, hạn chế sau:***

- Các quy định hiện hành còn thiếu hoặc lỏng lẻo để thị trường bất động sản phát triển thiếu kiểm soát, không có quy hoạch, kế hoạch, chạy theo lợi nhuận, phong trào; cơ cấu sản phẩm bất động sản không phù hợp, dư thừa bất động sản thuộc phân khúc cao cấp, thiếu bất động sản thuộc phân khúc trung bình và thấp để đáp ứng nhu cầu sử dụng của đại đa số người dân.

- Các giải pháp điều tiết thị trường trong một số giai đoạn chưa đảm bảo đồng bộ, thiếu nền tảng quy định pháp luật nên việc triển khai khó khăn và có tác động chậm.

- Chưa có cơ chế cụ thể để kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản; chưa quy định cụ thể về trách nhiệm, thẩm quyền kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản của cơ quan nhà nước các cấp.

***Thứ tám, quy định trong quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản còn những tồn tại, hạn chế sau:***

- Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản chưa được quy định đầy đủ; chưa phân định cụ thể, rõ ràng giữa các Bộ, ngành, cơ quan trung ương với địa phương.

- Công tác thanh, kiểm tra, xử lý sai phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thực hiện chưa tốt, chưa thường xuyên, liên tục.

- Các quy định hiện hành trong việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản còn phân tán, không tập trung (được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014), thiếu quy định cụ thể, chi tiết đối với việc xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản; việc tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản tại hầu hết các địa phương còn chậm trễ dẫn đến hiệu quả của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa đạt mục tiêu đề ra.

Xuất phát từ những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nêu trên, đồng thời để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật và thể chế hóa kịp thời các chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản thì việc xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để thay thế cho Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là hết sức cần thiết.

## **II. BỐ CỤC CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (*sau đây viết tắt là Luật năm 2023*) gồm 10 chương với 83 điều, tăng 04 chương, 01 điều so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (*sau đây viết tắt là Luật năm 2014*), cụ thể:

**1. Chương I. Những quy định chung:** Gồm 11 điều (*từ Điều 1 đến Điều 11*), quy định về: (1) phạm vi điều chỉnh; (2) Đối tượng áp dụng; (3) Giải thích từ ngữ; (4) Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; (5) Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; (6) Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; (7) Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; (8) Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản; (9) Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; (11) 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; (11) Yêu cầu đối với dự án bất động sản.

**2. Chương II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn:** Gồm 10 điều (*từ Điều 12 đến Điều 21*), quy định về: (1) Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; (2) Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (3) Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; (4) Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; (5) Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (6) Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản; (7) Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (8) Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (9) Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (10) Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

**3. Chương III. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai:** Gồm 06 điều (*từ Điều 22 đến Điều 27*), quy định về: (1) Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh; (2) Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (3) Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; (4) Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (5) Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; (6) Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**4. Chương IV. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:** Gồm 03 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 03 điều (*từ Điều 28 đến Điều 33*), quy định về: (1) Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; (2) Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; (3) Nghĩa vụ của các bên trong chuyển

nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

**- Mục 2: 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:** Gồm 04 điều (từ Điều 31 đến Điều 34), quy định về: (1) 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; (2) 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; (3) 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; (4) 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.

**- Mục 3: 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:** Gồm 04 điều (từ Điều 35 đến Điều 38), quy định về: (1) 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; (2) 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; (3) 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; (4) 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.

**5. Chương V. Chuyển nhượng dự án bất động sản:** Gồm 05 điều (từ Điều 39 đến Điều 43), quy định về: (1) Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (2) Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (3) Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (4) Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (5) Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

**6. Chương VI. Hợp đồng kinh doanh bất động sản:** Gồm 02 mục, cụ thể:

**- Mục 1: Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản:** Gồm 05 điều (từ Điều 44 đến Điều 48), quy định về: (1) Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; (2) Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; (3) Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; (4) Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản; (5) Thanh toán trong kinh doanh bất động sản.



- **Mục 2: Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản:** Gồm 04 điều (từ Điều 49 đến Điều 52, quy định về: (1) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; (2) Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; (3) Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; (4) Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

**7. Chương VII. Kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản:** Gồm 02 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Sàn giao dịch bất động sản:** Gồm 05 điều (từ Điều 53 đến Điều 60), quy định về: (1) Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (2) Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản; (3) Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (4) Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (5) Quyền của sàn giao dịch bất động sản; (6) Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; (7) Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản; (8) Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- **Mục 2: Môi giới bất động sản:** Gồm 05 điều (từ Điều 61 đến Điều 65), quy định về: (1) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; (2) Nội dung môi giới bất động sản; (3) Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản; (4) Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; (5) Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản.

- **Mục 3: Tư vấn, quản lý bất động sản:** Gồm 03 điều (từ Điều 66 đến Điều 68), quy định về: (1) Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; (2) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; (3) Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản.

- **Mục 4: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:** Gồm 02 điều (từ Điều 69 đến Điều 70), quy định về: (1) Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; (2) Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

**8. Chương VIII. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:** Gồm 06 điều (từ Điều 71 đến Điều 76),

quy định về: (1) Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (2) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (3) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; (4) Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (5) Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (6) Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

**9. Chương IX. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản:** Gồm 02 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Điều tiết thị trường bất động sản:** Gồm 03 điều (từ Điều 77 đến Điều 79), quy định về: (1) Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; (2) Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; (3) Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

- **Mục 2: Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản:** Gồm 02 điều (từ Điều 80 đến Điều 81), quy định về: (1) Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; (2) Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

**10. Chương X. Điều khoản thi hành:** Gồm 02 điều (từ Điều 82 đến Điều 83), quy định về: (1) Hiệu lực thi hành; (2) Quy định chuyển tiếp.

### III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

#### 1. Những quy định chung (Chương I)

##### 1.1. Phạm vi điều chỉnh (Điều 1)

- Luật Kinh doanh bất động sản 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.

- Luật không điều chỉnh đối với các trường hợp sau:

+ 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.

+ 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, 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.

+ Tổ chức, cá nhân chuyên 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.

+ 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.

- Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyên nhượng quyền sử dụng đất, chuyên nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm.

So với Luật năm 2014, Luật năm 2023 đã bổ sung quy định về các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật.

### ***1.2. Đối tượng áp dụng (Điều 2)***

Luật năm 2023 áp dụng đối với: (1) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; (2) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

### ***1.3. Giải thích từ ngữ (Điều 3)***

Trong Luật năm 2023 giải thích từ ngữ, gồm: (1) Kinh doanh bất động sản; (2) Kinh doanh dịch vụ bất động sản; (3) Dự án bất động sản; (4) Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (5) Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (6) Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; (7) Chuyên nhượng dự án bất động sản; (8) Hợp đồng kinh doanh bất động sản; (9) Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản; (10) Sàn giao dịch bất động sản; (11) Môi giới bất động sản; (12) Tư vấn bất động sản; (13) Quản lý bất động sản.

So với Luật năm 2014, Luật năm 2023 đã bổ sung một số khái niệm, như: Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dự án bất động sản; Chuyên nhượng dự án bất động sản; Hợp đồng kinh doanh bất động sản; Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

### ***1.4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản (Điều 4)***

Luật năm 2023 quy định việc kinh doanh bất động sản phải tuân theo các nguyên tắc sau:

(1) Công khai, minh bạch; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.

(2) Bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

(3) Tổ chức, cá nhân được kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh.

Luật năm 2023 đã thu hẹp lại thành 03 nguyên tắc (Luật năm 2014 quy định 04 nguyên tắc) kinh doanh bất động sản, bỏ nguyên tắc “*kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch*”. Nội dung này được ghi nhận trong phần trách nhiệm của chủ đầu tư về công khai bất động sản đưa vào kinh doanh. Đồng thời, thay đổi về thuật ngữ “*không vi phạm điều cấm của luật*” thay vì “*không trái của quy định của pháp luật*” để mở rộng hơn về phạm vi cũng như quyền của các chủ thể kinh doanh bất động sản.

### **1.5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 5)**

Luật năm 2023 quy định các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh gồm: (1) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai; (2) Công trình xây dựng có sẵn, công 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 có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (4) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; (5) Dự án bất động sản.

So với Luật năm 2014, Luật năm 2023 đã quy định rất chi tiết các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, cụ thể: (1) Tách riêng hai đối tượng nhà và công trình xây dựng; (2) Liệt kê các loại công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai được phép đưa vào kinh doanh bao gồm: 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) Sử dụng chính xác thuật ngữ đối tượng kinh doanh là “*quyền sử dụng đất*” thay cho “*các loại đất*”; (4) Quyền sử dụng đất đưa vào hoạt động kinh doanh là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để phân định với các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại mang tính nhỏ lẻ và đặc biệt hơn; (5) Lần đầu tiên ghi nhận “*dự án bất động sản*” là đối tượng được phép kinh doanh trong thị trường bất động sản.

### **1.6. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 6)**

Luật năm 2023 đặt ra yêu cầu cao hơn đối với chủ đầu tư kinh doanh bất động sản trong việc công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh. Luật năm 2014 chỉ liệt kê hình thức và nội dung công khai, Luật năm 2023 bổ

sung các vấn đề mà chủ đầu tư cần công khai bao gồm: Thông tin về dự án bất động sản; thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Ứng với mỗi loại bất động sản, các thông tin mà chủ đầu tư phải công khai là không giống nhau. Việc công khai thông tin này phải được chủ đầu tư thực hiện đầy đủ, trung thực và chính xác trước khi đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (nếu có). Trong mọi trường hợp, các thông tin khi có sự thay đổi phải được cập nhật kịp thời.

### ***1.7. Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản (Điều 8)***

Luật năm 2023 quy định các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản bao gồm:

(1) Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

(2) Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

(3) Không công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(4) Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

(5) Thu tiền trong 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 không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.

(6) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

(7) Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(8) Thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

So với Luật năm 2014, Luật năm 2023 đã loại bỏ hành vi “*Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”; bổ sung hành vi “*giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh*”.

### **1.8. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản (Điều 9)**

Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản đã ghi nhận là điều kiện chung của chủ đầu tư cho mọi loại hình kinh doanh bất động sản. Luật năm 2023 quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản về cơ bản phải đáp ứng hai điều kiện chính: (1) Thành lập doanh nghiệp; (2) Đáp ứng khả năng tài chính để thực hiện dự án. Điều kiện về mức vốn pháp định phụ thuộc vào quy mô của dự án bất động sản mà chủ đầu tư triển khai.

### **2. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (Chương II)**

Luật năm 2023 đã quy định cụ thể về các loại nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản; quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

### **3. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Chương III)**

Luật năm 2023 quy định cụ thể về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh; nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó có một số điểm mới đáng lưu ý:

- Bổ sung quy định 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 Kinh doanh bất động sản. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

- Quy định rõ, việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (Luật năm 2014 chỉ quy định lần đầu thanh

toán không quá 30% giá trị hợp đồng); giảm tỉ lệ thanh toán khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai xuống còn 50% thay vì 70% như hiện nay. Cụ thể:

+ Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, 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 cho khách hàng thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua  $\leq 50\%$  giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua (Luật năm 2014 là 70%).

#### **4. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Chương IV)**

Luật năm 2023 đã quy định cụ thể về 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; 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, trong đó bổ sung quy định về: Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; trách nhiệm 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. Đồng thời sửa đổi, bổ sung quy định về: Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản.

#### **5. Chuyển nhượng dự án bất động sản (Chương V)**

Luật năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản; điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; bổ sung quy định mới về thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

#### **6. Hợp đồng kinh doanh bất động sản (Chương VI)**

Luật năm 2023 quy định cụ thể về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản; chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản, trong đó có một số điểm sửa đổi, bổ sung như:

- Bổ sung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản theo hướng Luật hóa một số quy định đang có tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Bổ sung quy định về sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về giá giao dịch bất động sản; thanh toán trong giao dịch bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng; điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

### **7. Kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản (Chương VII)**

Luật năm 2023 quy định cụ thể về sàn giao dịch bất động sản; môi giới bất động sản; Tư vấn, quản lý bất động sản; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trong đó bổ sung quy định nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản; điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản; phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; đồng thời sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; thù lao của cá nhân môi giới bất động sản; quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

### **8. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Chương VIII)**

Luật năm 2023 quy định cụ thể về: hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; khai thác hệ



thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, trong đó bổ sung mới một số quy định cụ thể về: nội dung của cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng, quản lý, vận hành và kinh phí để xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

### **9. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Chương IX)**

Luật năm 2023 bổ sung quy định về điều tiết thị trường bất động sản nhằm điều tiết, bình ổn thị trường bất động sản trong các trường hợp khi thị trường tăng trưởng "nóng", "đóng băng".

Điều chỉnh, bổ sung quy định về: nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; xử lý vi phạm; trách nhiệm của các cơ quan trung ương và địa phương.

### **10. Điều khoản thi hành (Chương X)**

Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 và thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung), trừ một số quy định chuyên tiếp./.

#### ***Nơi nhận:***

- Các Ban Đảng TU, VP TU;
- UBKT Tỉnh uỷ;
- Các Ban của HĐND tỉnh, VPHĐND tỉnh;
- UBMTTQ& TCCTXH tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Hội LG tỉnh; Đoàn LS tỉnh;
- Các tổ chức đại diện của DN, HTX;
- Báo cáo viên PL tỉnh;
- UBND huyện, thành phố;
- Các DNNN thuộc tỉnh quản lý;
- Các DNNN trung ương đóng tại địa phương tương đương cấp tỉnh
- Phòng TP huyện, TP;
- Trang TTĐT STP, PBGDPL tỉnh (đăng tải);
- Lưu: XDKTTHPL&PBGDPL (VTM.Hiền).

để  
tuyên  
truyền

**SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYẾN QUANG**