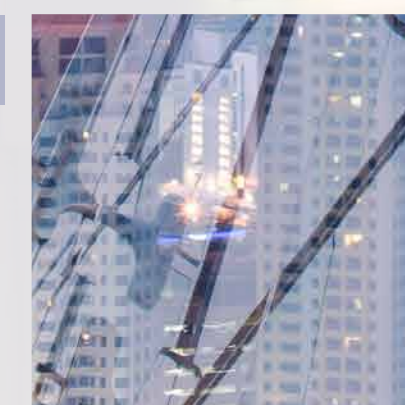


LUẬT KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)
2023 VIỆT NAM

Nhận định thị trường

CBRE

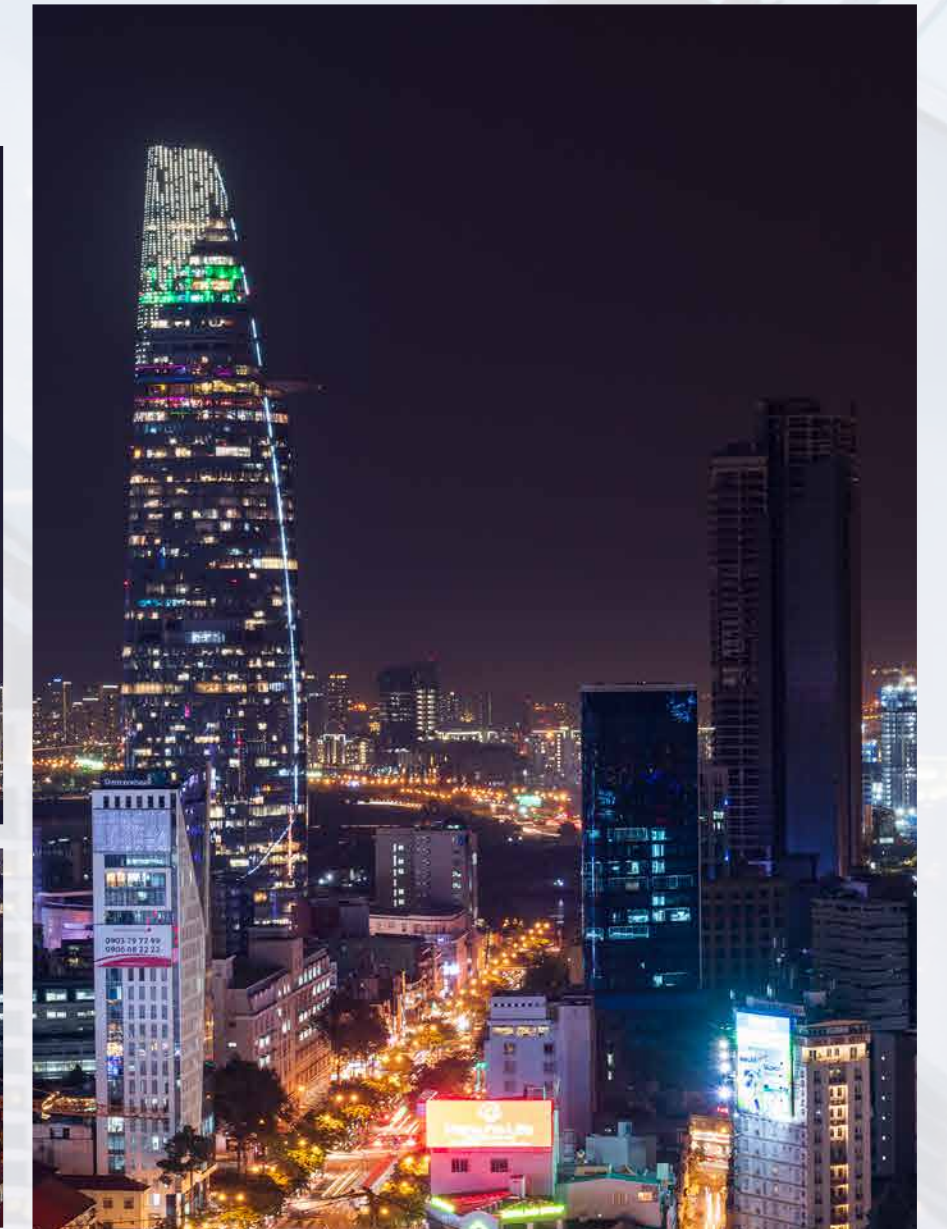
DIMAC
PROFESSIONAL CORPORATE LAWYERS



Lời giới thiệu

Những thay đổi của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và ảnh hưởng tới thị trường bất động sản Việt Nam

Giai đoạn cuối năm 2023 và đầu năm 2024 đánh dấu một chuyển biến lớn của thị trường bất động sản Việt Nam. Quốc hội đã liên tiếp phê duyệt các bộ luật chính liên quan, bao gồm:



01

Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi
(thông qua ngày 28/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025)

02

Luật Nhà ở sửa đổi
(thông qua ngày 27/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025)

03

Luật Đất đai sửa đổi
(thông qua ngày 18/01/2024, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025)

Các bộ khung pháp lý này đóng vai trò quan trọng trên nhiều khía cạnh, từ chính trị, kinh tế xã hội, an ninh, an toàn quốc gia đến môi trường. Với vai trò là đơn vị tư vấn bất động sản thương mại hàng đầu thế giới, CBRE, phối hợp cùng Công ty Luật DIMAC, tự hào giới thiệu chuỗi bài bình luận về những thay đổi nổi trội từ các luật sửa đổi này. Bài phân tích của chúng tôi sẽ đi sâu vào ý nghĩa và tác động của các bộ luật mới được phê duyệt đối với thị trường bất động sản.

Mở đầu chuỗi bài này là bài phân tích tổng hợp về Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, làm sáng tỏ những tác động sâu rộng của nó.

Luật Kinh doanh Bất động sản 2023: Nhận định thị trường

01

Phạm vi điều chỉnh

Điều 1

Luật mới đã thu hẹp phạm vi điều chỉnh so với Luật KDBDS 2014. Những thay đổi này giải quyết vấn đề chồng lấn phạm vi điều chỉnh với các luật quan trọng khác như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật về Quản lý, sử dụng tài sản công và các luật có liên quan khác.

Với những quy định mới, Luật KDBDS 2023 cho thấy sự phân định rành mạch, độc lập của lĩnh vực chuyên ngành bất động sản trong mối quan hệ với các lĩnh vực khác liên quan đến đầu tư và đất đai. Ví dụ như việc chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng dự án BĐS là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ sẽ được thực hiện theo Luật các tổ chức tín dụng.

Ngày 28/11/2023, tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (“Luật KDBDS 2023”) đã được thông qua (với tỉ lệ 94,13% đại biểu Quốc hội thông qua). Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025, thay thế cho Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (“Luật KDBDS 2014”) và có một số điểm mới đáng chú ý sau đây:

02

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Điều 10.4 and Điều 10.5

Luật KDBDS 2023 điều chỉnh và làm rõ quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư, thì được kinh doanh bất động sản như tổ chức cá nhân trong nước.

Việc sửa đổi này giúp tạo điều kiện thuận lợi và mở rộng phạm vi hoạt động cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với các trường hợp cụ thể, đồng thời bảo đảm tính thống nhất với Luật Đầu tư.

03

Đặt cọc trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Điều 23

Luật KDBDS 2023 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 khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.

Đây là điểm mới đáng chú ý thể hiện đúng bản chất của việc đặt cọc, đồng thời hạn chế rủi ro cho bên mua, thuê mua. Tuy nhiên, quy định đặt cọc không đề cập đến vấn đề phạt cọc, do đó tỉ lệ phạt cọc sẽ được áp dụng dựa trên sự thỏa thuận của các bên. Do đó, để bảo đảm đúng tinh thần của nhà lập pháp, quy định này cũng cần được hướng dẫn chi tiết hơn và áp dụng một thời gian trên thực tế để đánh giá hiệu quả thi hành.

Luật Kinh doanh Bất động sản 2023: Nhận định thị trường

04

Điều kiện đưa vào kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Điều 24.6

Luật KDBĐS 2023 bổ sung quy định mới về việc chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định pháp luật đối với đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh.

Quy định mới tiếp tục siết chặt điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh. Trước đây, việc yêu cầu chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình chỉ được triển khai riêng lẻ theo chính sách của từng địa phương. Tuy nhiên, cách vận dụng này dẫn đến sự thiếu đồng bộ, thống nhất giữa các địa phương và gây ra sự bất bình đẳng giữa các chủ đầu tư. Do đó, việc sửa đổi này hữu ích trong việc đảm bảo áp dụng thống nhất quy định pháp luật.

05

Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Điều 26

Luật KDBĐS 2023 cho phép bên mua được quyền lựa chọn việc có hoặc không có yêu cầu bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với họ. Quy định này tạo điều kiện linh hoạt cho các bên được tự do thỏa thuận tùy thuộc vào nhu cầu thực tế nhưng vẫn cho phép bên mua có quyền yêu cầu tổ chức tín dụng bảo lãnh khi cần thiết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình tại thời điểm ký hợp đồng với chủ đầu tư.

Quy định mới này cũng đơn giản hóa giấy tờ, nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư, trong việc thực hiện đúng quy định và khách hàng có cơ sở rõ ràng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi giao dịch với chủ đầu tư.

06

Điều kiện phân lô bán nền

Điều 31

Luật KDBĐS 2023 bổ sung thêm đô thị loại II và loại III vào nhóm hạn chế phân lô bán nền, theo đó siết chặt hơn quy định phân lô bán nền hiện hành. Việc siết chặt giúp đảm bảo sự phát triển lành mạnh cho thị trường nhà đất, cảnh quan và phát triển đô thị.

Quy định mới cũng cụ thể hóa thủ tục cho nhà đầu tư để có cơ sở tiến hành chuyển nhượng. Cụ thể, trước khi chuyển nhượng QSDĐ, CĐT dự án phải có văn bản thông báo về việc QSDĐ đủ điều kiện gửi cho cơ quan có thẩm quyền. Trong 15 ngày, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra điều kiện của QSDĐ và trả lời về việc có đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở hay không.



Luật Kinh doanh Bất động sản 2023: Nhận định thị trường

07

Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ /một phần dự án BĐS

Điều 40

So với quy định hiện hành, Luật KDBĐS 2023 bổ sung điều kiện bắt buộc chủ đầu tư chuyển nhượng phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đối với dự án. Quy định này siết chặt điều kiện chuyển nhượng của bên chuyển nhượng, ngăn ngừa tình trạng chuyển nhượng dự án nhằm tìm kiếm lợi nhuận và phù hợp với nguyên tắc người bán chỉ được quyền chuyển nhượng những gì mà họ có.

Đây là điều khoản sàng lọc chủ đầu tư, chỉ những chủ đầu tư có tiềm lực tài chính tốt có thể tham gia vào các hoạt động M&A. Mặt khác, nó cũng có thể trở thành gánh nặng cho các chủ đầu tư khi việc các dự án chậm triển khai là tình trạng khá phổ biến ở Việt Nam.



08

Thanh toán trong Kinh doanh Bất động sản

Điều 48

Luật KDBĐS 2023 đã quy định cụ thể điều kiện bắt buộc áp dụng cho chủ đầu tư và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi nhận tiền thanh toán từ khách hàng là phải thông qua ngân hàng, các trường hợp khác sẽ do các bên tự thỏa thuận và không bắt buộc qua ngân hàng. Điều này cũng nhằm thể chế hóa nội dung tại Điều 2.6 Mục IV Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tăng cường thực hiện thanh toán qua ngân hàng, không sử dụng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.

09

Môi giới Bất động sản

Điều 61

Theo quy định mới, cá nhân được hành nghề môi giới miễn là có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế. Tuy nhiên, cá nhân không còn được hành nghề độc lập mà bắt buộc phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Quy định mới đặt ra tiêu chuẩn để môi giới có thể hành nghề, giúp chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới. Thay đổi này đồng thời cũng giúp tránh thất thu thuế cho nhà nước.



Liên hệ

Với kiến thức sâu rộng cùng những góc nhìn đa chiều, các chuyên gia của chúng tôi sẽ đem đến cho bạn những giải pháp tối ưu mang tính toàn cầu.

BP. NGHIÊN CỨU CBRE VIỆT NAM

Dương Thùy Dung
Giám đốc điều hành
dung.duong@cbre.com

Đỗ Văn Anh
Phó giám đốc
anh.v.do@cbre.com

Nguyễn Hoài An
Giám đốc cấp cao
an.nguyen@cbre.com

Nguyễn Hải Yến
Quản lý
yen.nguyenhai@cbre.com

Phạm N.T.Thanh
Phó giám đốc
thanh.pham@cbre.com

Lê Phương Dung
Phó quản lý
dung.lephuong@cbre.com

CÔNG TY LUẬT DIMAC

Phạm Quốc Tuấn
Luật sư Điều hành
tuan.pham@dimac-law.com

Thân Trọng Lý
Luật sư Thành viên
ly.than@dimac-law.com

Lê Thị Dung
Trợ lý Luật sư
dung.le@dimac-law.com

