

**ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU, PHỔ BIẾN
LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**
*(Tài liệu dành cho Báo cáo viên pháp luật
các cấp trên địa bàn tỉnh Điện Biên)*

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa V, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28/11/2023. 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 chuyển tiếp. Luật được ban hành với những nội dung cơ bản như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, được Quốc hội khóa XIII, Kỳ họp thứ 8 thông qua vào ngày 25/11/2014 đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như: Kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ bất động sản, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đào tạo về bất động sản; quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Sau khi được ban hành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản, tạo lập thị trường bất động sản công khai, minh bạch, thông thoáng, phát triển lành mạnh, bền vững; tạo thuận lợi tối đa cho nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân tiếp cận các bất động sản đa dạng, đáp ứng nhu cầu kinh doanh, sử dụng, thiết thực phục vụ cuộc sống; phát huy hiệu quả và huy động tối đa các nguồn lực trong nước, ngoài nước đáp ứng nhu cầu, phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 08 năm triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, các quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đã tạo cơ sở pháp lý để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, nhất là góp phần minh bạch, làm lành mạnh thị trường bất động sản, chuẩn hóa hàng hóa bất động sản được giao dịch, nâng cao tính chuyên nghiệp của các chủ thể kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Nhờ có các cơ chế, chính sách về kinh doanh bất động sản đã được ban hành, đến nay đã có hàng trăm nghìn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, hàng chục nghìn cá nhân hành nghề môi giới bất động sản, có được hành lang pháp

lý rõ ràng, minh bạch, thuận lợi, hiệu quả để vận hành, hoạt động; góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, bất cập gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với các Luật mới được ban hành hoặc chuẩn bị được ban hành.

Do đó, để khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đáp ứng yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời thể chế các chủ trương, chính sách của Đảng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, gồm Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, 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; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 – 2025; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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”, thì việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là hết sức cần thiết.

II. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU XÂY DỰNG LUẬT

1. Quan điểm xây dựng luật

- Bám sát các nội dung trong các Nghị quyết, chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến lĩnh vực thị trường bất động sản. Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và phát triển thị trường bất động sản.

- Kế thừa các quy định hiện hành đang còn phù hợp, đồng thời luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, vận hành thị trường bất động sản đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn. Giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến bất động sản như đất đai, đầu tư, tài chính, tín dụng v.v...

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản. Tăng cường vai trò của chính quyền địa phương trong việc quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Mục tiêu

Xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; hoàn thiện cơ chế, chính sách,

phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với các luật khác có liên quan.

III. BỐ CỤC CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 gồm 10 chương với 83 điều, tăng 4 chương, 01 điều so với Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Cụ thể như sau:

- Chương I: Những quy định chung gồm 11 điều (từ Điều 1 đến Điều 11).
- Chương II: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn gồm 10 điều (từ Điều 12 đến Điều 21).
- Chương III: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai gồm 6 điều (từ Điều 22 đến Điều 27).
- Chương IV: Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản gồm 03 mục, 11 điều (từ Điều 28 đến Điều 38). Trong đó:
 - + Mục 1. Quy định chung, gồm 03 điều (Điều 28- Điều 30);
 - + 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 (Điều 31- Điều 34);
 - + 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 (Điều 35-Điều 38).
- Chương V: Chuyển nhượng dự án bất động sản gồm 5 điều (từ Điều 39 đến Điều 43).
- Chương VI: Hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 2 mục 9 điều (từ Điều 44 đến Điều 52). Trong đó:
 - + Mục 1. Các loại kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 5 điều (Điều 44 - Điều 48);
 - + Mục 2. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 4 điều (Điều 49 - Điều 52);
- 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 4 mục, 18 điều (từ Điều 53 đến Điều 70). Trong đó:
 - + Mục 1. Sàn giao dịch bất động sản, gồm 8 điều (Điều 53- Điều 60);

- + Mục 2. Môi giới bất động sản, gồm 5 điều (*Điều 61- Điều 65*);
- + Mục 3. Tư vấn, quản lý bất động sản, gồm 3 điều (*Điều 66- Điều 68*);
- + 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 2 điều (*Điều 69-Điều 70*).

- 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 6 điều (từ Điều 71 đến Điều 76).

- Chương IX. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản gồm 2 mục, 5 điều (từ Điều 77 đến Điều 81). Trong đó:

+ Mục 1. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản, gồm 3 điều (*Điều 77- Điều 79*);

+ Mục 2. Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, gồm 2 điều (*Điều 80 - Điều 81*).

- Chương X. Điều khoản thi hành gồm 2 điều (từ Điều 82 đến Điều 83).

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

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 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 Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 không điều chỉnh đối với các trường hợp: (i) 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; (ii) 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; (iii) 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; (iv) 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; (v) 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.

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 điều chỉnh 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, 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 về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm.

1.2. Đối tượng áp dụng

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 áp dụng đối với:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam;
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của cá nhân, tổ chức thuộc phạm vi đối tượng áp dụng

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức trong hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Theo đó, Luật đã quy định cụ thể về:

- Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;
- Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn;
- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;
- Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;
- 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;
- Chuyển nhượng dự án bất động sản;
- Hợp đồng kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản: 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;

- Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Điều tiết thị trường bất động sản;

- Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Các nội dung này trên cơ sở kế thừa các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và luật hóa từ quy định của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đồng thời có sửa đổi, bổ sung một số quy định.

3. Những nội dung chính sách, quy định mới

3.1. Về phạm vi điều chỉnh

- Để phân định rõ phạm vi điều chỉnh với các Luật khác có liên quan, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã quy định các trường hợp Luật không điều chỉnh, như việc bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức do giải thể, phá sản, chia tách...

- Quy định hoạt động của 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, 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 về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật.

3.2. Về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo hướng cụ thể hơn, bao gồm:

(i) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai;

(ii) 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;

(iii) Phần diện tích sàn xây dựng trong 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.

(iv) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

(v) Dự án bất động sản.

Đồng thời sửa đổi, bổ sung quy định về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và dự án bất động sản.

3.3. Về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã sửa đổi, bổ sung quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch, an toàn, lành mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc phải công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh.

3.4. Về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản và bổ sung quy định về điều kiện đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu, phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

Bổ sung quy định về 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.

3.5. Về chính sách về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có một số điểm mới về chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai như:

- Bổ sung quy định về các loại nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai như: Quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh phải được công khai thông tin theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; điều kiện đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

- 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

sản 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 29/2023/QH15.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Luật quy định rõ ràng, chặt chẽ về trách nhiệm phải thực hiện bảo lãnh của chủ đầu tư dự án, quyền của khách hàng trong việc lựa chọn phải có hoặc không có thực hiện bảo lãnh của chủ đầu tư; quy định trách nhiệm của ngân hàng bảo lãnh trong việc cấp thư bảo lãnh cho người đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Quy định về điều kiện đối với phần diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

3.6. 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 và 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

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 luật hóa một số quy định của các Nghị định hiện hành, bổ sung quy định nhằm bảo đảm tính pháp lý, chặt chẽ, khả thi đối với kinh doanh quyền sử dụng đất như:

- Quy định về 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 và 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.

- Quy định trước khi 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, 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.

Quy định về yêu cầu, quyền và nghĩa vụ của tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản trong việc đầu tư, xây dựng dự án tại phần đất nhận chuyển nhượng.

3.7. Về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung, luật hóa một số quy định của các Nghị định hiện hành, sửa đổi, bổ sung quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như:

- Bỏ quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án bất động sản được chuyển nhượng. Bổ sung quy định về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng: (i) 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; (ii) 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.

- Sửa đổi, bổ sung quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài 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.

- Bổ sung quy định trường hợp Thủ tướng Chính phủ uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với trường hợp dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

3.8. Về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung quy định chi tiết hơn về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản trước khi áp dụng; bổ sung quy định về việc thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản thông qua ngân hàng.

3.9. Về Sàn giao dịch bất động sản và môi giới bất động sản

Về Sàn giao dịch bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung quy định sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản để được cấp giấy phép hoạt động,

Về môi giới bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện 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.

3.10. Về chính sách xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã luật hóa một số quy định của 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 bất động sản, nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết

nội, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan.

3.11. Về chính sách điều tiết thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã bổ sung quy định mới về điều tiết thị trường bất động sản như: Quy định về nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; quy định các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; quy định về thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

V. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC HIỆN LUẬT

1. Nguồn kinh phí để triển khai Luật

Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Luật, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Luật.

2. Nhân lực, cơ sở vật chất thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

Các cơ quan quản lý thị trường bất động sản vẫn tiếp tục thực hiện các quy định về quản lý kinh doanh bất động sản đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành mà không phát sinh về nhân lực, tài chính để triển khai thực hiện.

VI. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH CỦA LUẬT ĐẾN NGƯỜI DÂN VÀ XÃ HỘI, NHỮNG VẤN ĐỀ NGƯỜI DÂN CẦN LƯU Ý KHI THỰC HIỆN

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng để phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch. Đồng thời, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân có điều kiện thuận lợi tham gia thị trường bất động sản, góp phần phát triển kinh tế, xã hội, bảo đảm an sinh./.