

MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

HƯNG QUANG - MỸ NGÂN

Sau 08 năm kể từ ngày ban hành Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (**Luật KDBĐS 2014**), theo các ý kiến đánh giá tổng kết việc thi hành tại Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/04/2023 của Chính phủ về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), việc triển khai các quy định của Luật này còn tồn tại nhiều bất cập, gây khó khăn, cản trở hoạt động kinh doanh, giao dịch trên thị trường bất động sản. Nhận thấy sự cấp thiết trong việc hoàn thiện các quy định của Luật KDBĐS 2014, nhằm tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn từ các bất cập còn tồn đọng, ngày 28/11/2023, Quốc hội đã ban hành Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (**Luật KDBĐS 2023**), có hiệu lực từ ngày 01/08/2024. Bài viết này sẽ tập trung phân tích một số điểm đổi mới quan trọng của Luật KDBĐS 2023, cụ thể như sau:

Thứ nhất, mở rộng hình thức và phạm vi kinh doanh của các chủ thể KDBĐS với một số điểm mới dưới đây:

Một là, Luật KDBĐS 2023 đã áp dụng thuật ngữ “*tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” thay vì thuật ngữ “*doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*” theo Luật KDBĐS 2014 để đảm bảo thống nhất về mặt thuật ngữ với Luật Đầu tư 2020.

Theo Luật KDBĐS 2023, 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 (thuộc một trong ba trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư 2020) thì **được KDBĐS theo các hình thức, phạm vi KDBĐS của người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam** (khoản 4 Điều 10 Luật KDBĐS 2023). Những tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài này gồm:

“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” (khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư 2020).



Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài *không 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 Luật Đầu tư như đã nêu trên sẽ được tự do tiếp cận, KDBĐS theo các hình thức, phạm vi kinh doanh áp dụng đối với tổ chức trong nước (khoản 5 Điều 10 Luật KDBĐS 2023).

Hai là, Luật KDBĐS 2023 đã quy định theo hướng tách bạch hai nhóm chủ thể (i) người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và (ii) người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam. Quy định này cũng phù hợp với quy định tại Luật Đất đai 2024. Cụ thể, phạm vi, hình thức 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 người Việt Nam định cư tại nước ngoài là công dân Việt Nam sẽ tương tự với chủ thể là cá nhân trong nước (khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2023). Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam, được kinh doanh theo hình thức, phạm vi kinh doanh giới hạn tại khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS 2023.

Có thể thấy, Luật KDBĐS 2023 đã **mở rộng hình thức và phạm vi kinh doanh của (i) nhóm chủ thể là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài** và (ii) **nhóm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam**, tạo điều kiện cho các chủ thể có năng lực nguồn vốn tốt tham gia thị trường KDBĐS, thúc đẩy thị trường này phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai.

Thứ hai, đổi mới trong điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Điểm mới này ràng buộc chặt chẽ hơn về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản so với văn bản cũ. Cụ thể, có 02 nội dung chủ yếu sau:

Một là, Luật KDBĐS 2023 yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản **bắt buộc phải thành lập một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản** theo Luật KDBĐS 2023 và đáp ứng đầy đủ tất cả các điều kiện sau đây: (i) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản; (ii) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động phù hợp với quy định pháp luật (được quy định cụ thể tại Điều 18 Nghị định 96/2024/NĐ-CP); (iii) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản; (iv) Trước khi hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản cần gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS 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 (khoản 5 Điều 9 và khoản 1 Điều 61 Luật KDBĐS 2023).

Hai là, Luật KDBĐS 2023 không còn cho phép cá nhân hành nghề môi giới bất động sản tự do. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện gồm: (i) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; (ii) 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 (khoản 2 Điều 61 Luật KDBĐS 2023).

Thứ ba, bổ sung quy định chi tiết về việc thành lập, đăng ký và các điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Điểm mới này có 02 nội dung đáng chú ý sau:

Một là, Điều 54 Luật KDBĐS 2023 đã bổ sung các quy định chi tiết nhằm hoàn thiện các quy định về *kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản*. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản. Tên của doanh nghiệp được thành lập phải chứa đựng cụm từ “*sàn giao dịch bất động sản*” và đảm bảo tên không trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động. Ngoài ra, 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.

Hai là, bên cạnh yêu cầu chi tiết về việc thành lập,

đăng ký sàn giao dịch bất động sản, so với Luật KDBĐS 2014, Điều 55 Luật KDBĐS 2023 cũng bổ sung điều khoản chi tiết về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, bao gồm điều kiện với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và điều kiện đối với sàn giao dịch bất động sản. Trong đó, sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện (i) được thành lập và đăng ký hoạt động theo Luật KDBĐS 2023, (ii) ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản và (iii) đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm thực hiện các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Thứ tư, bổ sung quy định về đặt cọc trong giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Theo đó, Luật KDBĐS 2023 lần đầu tiên ghi nhận “*đặt cọc*” là một biện pháp bảo đảm được thực hiện trong giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. 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*”. Trong thỏa thuận đặt cọc, nội dung về giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng bắt buộc phải được xác định rõ (khoản 5 Điều 23 Luật KDBĐS 2023).

Thứ năm, điều chỉnh quy định về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Cụ thể, quy định “*không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất*” tại khoản 3 Điều 40 Luật KDBĐS 2023 đã mở ra một quy định tiến bộ hơn so với văn bản cũ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển nhượng dự án. Quy định này đồng bộ với các quy định của Luật Đất đai 2024 với hy vọng tháo gỡ điểm nghẽn trong việc cho phép chuyển nhượng dự án để bảo đảm hiệu quả sử dụng đất. Quy định mới yêu cầu chủ đầu tư chuyển nhượng chỉ cần đáp ứng điều kiện (i) đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; (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 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*”.

Có thể thấy, Luật KDBĐS 2023 đã có nhiều quy định sửa đổi, bổ sung so với Luật KDBĐS 2014 để hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động KDBĐS và kinh doanh dịch vụ bất động sản tại Việt Nam. Các cá nhân, doanh nghiệp (đặc biệt là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) cần cập nhật và nghiên cứu các quy định của Luật KDBĐS 2023, cũng như các văn bản hướng dẫn chi tiết Luật này để tiếp cận, thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh một cách có hiệu quả. Ngoài ra, cá nhân, doanh nghiệp cần lưu ý về quy định chuyển tiếp tại Điều 83 Luật KDBĐS 2023 đối với hoạt động KDBĐS của mình. Trong đó, các doanh nghiệp KDBĐS, kinh doanh dịch vụ bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ các điều kiện của Luật KDBĐS 2023 cần điều chỉnh bổ sung đầy đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật KDBĐS 2023 có hiệu lực để tiếp tục hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định. Trường hợp Quý độc giả có nhu cầu tìm hiểu rõ hơn các chính sách và quy định mới của Luật KDBĐS 2023, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, cung cấp các ý kiến pháp lý liên quan.