

## Bình luận Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới 2023 – Phần 2

Bài viết này tiếp tục thảo luận về những thay đổi mới của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023. Xem Phần 1 của bài bình luận tại [Đây](#).

Bài viết này được thực hiện bởi [Nguyễn Hoàng Dương](#) và [Nguyễn Bích Ngọc](#), và được [Nguyễn Quang Vũ](#) biên tập.

### 1. Hạn chế mới trong việc thu tiền đặt cọc mua bất động sản hình thành trong tương lai

1.1. Theo Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023, chủ đầu tư dự án chỉ được phép thu từ người mua một khoản đặt cọc không quá 5% giá bán cho bất động sản tương ứng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh. Luật còn yêu cầu hợp đồng đặt cọc quy định rõ giá bán và diện tích của bất động sản hình thành trong tương lai. Bất động sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng đặt cọc phải đáp ứng các điều kiện để được bán theo quy định của pháp luật. Có thể thấy việc thu tiền đặt cọc được coi là đưa bất động sản hình thành trong tương lai được đặt cọc vào kinh doanh.

1.2. Các yêu cầu mới có thể gây ra nhiều khó khăn cho các chủ đầu tư với năng lực tài chính hạn chế trên phương diện tìm vốn cho các dự án của mình trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng.

### 2. Không bắt buộc phải có bảo lãnh ngân hàng cho việc bán nhà hình thành trong tương lai

2.1. Theo quy định hiện hành, chủ đầu tư phải xin bảo lãnh ngân hàng từ một ngân hàng thương mại được phép thực hiện bảo lãnh tại Việt Nam. Bảo lãnh ngân hàng có tác dụng bảo đảm cho người mua trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng tiến độ bàn giao nhà và các nghĩa vụ tài chính đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Bảo lãnh ngân hàng hiện nay là bắt buộc đối với mọi trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai của các chủ đầu tư bất động sản. Trên thực tế, chi phí thực hiện bảo lãnh ngân hàng có thể lớn và phí này thường được tính vào giá mua.

2.2. Theo Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 mới, về nguyên tắc, các chủ đầu tư bất động sản vẫn phải được ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính đối với người mua nhà nhưng người mua sẽ có toàn quyền quyết định xem việc mua nhà ở hình thành trong tương lai có được hỗ trợ bằng bảo lãnh ngân hàng. Quy định mới tạo điều kiện cho người mua tiết kiệm chi phí khi mua nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư uy tín.

### 3. Điều kiện mới cho việc kinh doanh đất có hạ tầng kỹ thuật trong các dự án bất động sản

3.1. Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 quy định nhiều điều kiện khác nhau đối

với hoạt động kinh doanh liên quan đến quyền sử dụng đất (QSDĐ) gắn liền với hạ tầng kỹ thuật trong một dự án bất động sản. Trong số các điều kiện này gồm có yêu cầu việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật phải “phù hợp với” mục tiêu và nội dung đã được chấp thuận của dự án bất động sản có liên quan. Cách hiểu cho cụm từ “phù hợp với” chưa rõ ràng. Có quan điểm khẳng định có thể cho rằng giấy phép đầu tư của chủ đầu tư phải ghi rõ mục đích kinh doanh là chuyển nhượng, cho thuê và cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật. Trên thực tế, loại dự án bất động sản thường gặp nhất mà chỉ liên quan đến kinh doanh QSDĐ là phát triển các khu công nghiệp và cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, giấy phép đầu tư của các chủ đầu tư khu công nghiệp hiếm khi đề cập rõ ràng đến mục tiêu cho thuê lại QSDĐ có hạ tầng xây dựng sẵn.

3.2. Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 đưa ra ba phương án để các chủ đầu tư kinh doanh chỉ liên quan đến QSDĐ trong các dự án bất động sản:

3.2.1. Phương Án 1: Chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;

3.2.2. Phương Án 2: Chuyển nhượng QSDĐ cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng; và

3.2.3. Phương Án 3: Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ cho các tổ chức để xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.

3.3. Đối với Phương Án 1, ngoài các điều kiện khác, luật còn yêu cầu chủ đầu tư phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền rằng đất đủ điều kiện kinh doanh trước khi chuyển nhượng QSDĐ cho khách hàng. Yêu cầu mới này tương tự như điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và có thể là một cách để bảo vệ khách hàng cá nhân mua quyền sử dụng đất để tự xây nhà.

3.4. Đối với Phương Án 2,

3.4.1. Nhà đầu tư bất động sản có thể xem xét Phương Án 2 như một lựa chọn khác để mua đất từ chủ đầu tư chính để xây dựng bất động sản; và

3.4.2. Sẽ tốt hơn nếu Luật quy định rõ ràng chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật sẽ không được coi là chuyển nhượng dự án bất động sản và phải tuân theo các quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư. Theo luật đầu tư, thay đổi diện tích đất dự án có thể dẫn đến việc phải xin sửa đổi giấy phép đầu tư. Cũng bởi vậy, sự thiếu rõ ràng có thể làm phát sinh câu hỏi liệu người chuyển nhượng có phải sửa đổi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư khi bán QSDĐ cho tổ chức khác hay không; và

3.5. Quy định của luật luật dường như gợi ý rằng người nhận chuyển nhượng QSDĐ theo Phương Án 2 và Phương Án 3 phải đầu tư và phát triển các công trình xây dựng trên đất phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận. Không rõ liệu quy định như vậy đề cập đến quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án của (a) dự án

chính của bên chuyên nhượng hay (b) dự án thứ cấp của bên nhận chuyển nhượng hay (c) cả hai. Theo quan điểm của các tác giả, nhiều khả năng các nhà đầu tư thứ cấp ít nhất phải tuân thủ quy hoạch chi tiết của dự án chính đã được chấp thuận. Do đó, nếu nhà đầu tư có ý định xây dựng một công trình với các thông số quy hoạch khác, việc mua hoặc thuê QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong một dự án bất động sản hiện có có thể không phải là lựa chọn phù hợp.

#### 4. Làm rõ khái niệm “chuyển nhượng dự án bất động sản”

4.1. Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 định nghĩa “chuyển nhượng dự án bất động sản” là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng bằng văn bản. Trong khi Luật Đầu Tư 2020 không đưa ra định nghĩa pháp lý cho khái niệm “chuyển nhượng dự án đầu tư” thì Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 dường như đã làm rõ nội dung của việc chuyển nhượng dự án bất động sản là gì.

4.2. Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 quy định thêm việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là để bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án vẫn đang được triển khai trong thời hạn thực hiện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Dường như quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản sẽ chỉ được áp dụng nếu việc chuyển nhượng được thực hiện trong thời gian xây dựng dự án. Theo đó, việc chuyển nhượng công trình xây dựng sẵn thuộc các dự án bất động sản liên quan không thể coi là chuyển nhượng dự án bất động sản. Cách hiểu này tương đồng với hướng dẫn của Bộ Xây dựng trong một [Công Văn](#) trước đây.

#### 5. Điều kiện mới về chuyển nhượng dự án bất động sản

Bảng dưới đây tóm tắt những thay đổi chính về điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản và bình luận với mỗi điều kiện của các tác giả:

No.	Những thay đổi chính	Bình luận
5.1.	Việc chuyển nhượng dự án bất động sản không được làm thay đổi quy hoạch, quyền và lợi ích của các bên liên quan.	5.1.1. Luật mới thay thế hạn chế của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2014 hiện hành về thay đổi “nội dung dự án” khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản với yêu cầu bảo đảm “quy hoạch tổng thể của dự án”. Quy định mới dường như gợi ý rằng bên nhận chuyển nhượng có thể thay đổi nội dung của dự án bất động sản với điều kiện những thay đổi đó vẫn phù hợp với quy hoạch tổng thể có liên quan.

		5.1.2. Tuy nhiên, thay đổi này có thể không có ý nghĩa. Nguyên nhân là do luật mới vẫn yêu cầu bên nhận chuyển nhượng phải rà soát lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và xin lại giấy phép xây dựng nếu có thay đổi về “nội dung” của dự án chuyển nhượng (Xem 5.2).
5.2.	Sau khi hoàn tất việc chuyển giao dự án, bên nhận chuyển nhượng trở thành chủ đầu tư đối với dự án đã nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không phải xin lại hồ sơ giấy phép dự án mới trừ khi có thay đổi về nội dung dự án được chuyển nhượng.	5.2.1. Về bản chất, quy định này tương tự như quy định tại Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2014 hiện hành. Tuy nhiên, luật mới công nhận rõ ràng tư cách pháp lý của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng; và  5.2.1. Luật mới không quy định rõ bên nhận chuyển nhượng có được thực hiện đồng thời thủ tục chuyển nhượng dự án và sửa đổi dự án hay không.
5.3.	Trường hợp dự án được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải được giải chấp trước khi chuyển nhượng.	Luật dường như không cho phép các bên thỏa thuận từ bỏ điều kiện này. Theo đó, bên chuyển nhượng đã thế chấp dự án để đảm bảo khoản vay ngân hàng có thể gặp khó khăn trong việc cơ cấu trả nợ và xóa đăng ký thế chấp dự án để tiến hành chuyển nhượng dự án.
5.4.	Khi bên chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng và kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải được độc lập với phần dự án khác trong dự án bất động sản.	Hiện chưa rõ cơ quan chức năng sẽ xác định rõ các tiêu chí như thế nào được coi là “độc lập” đối với phần được chuyển giao.
5.5.	Bên chuyển nhượng không cần phải có giấy chứng nhận QSDĐ nhưng phải xin được quyết định giao đất, cho thuê đất và thực hiện đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất để chuyển nhượng toàn bộ phần dự án.	5.5.1. Theo pháp luật hiện hành, bên chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận QSDĐ đối với đất của phần được chuyển nhượng của dự án thì mới được chuyển nhượng phần đó.  5.5.2. Điều kiện mới này là một thay đổi đáng hoan nghênh vì giấy chứng nhận QSDĐ không phải là cách duy nhất để chứng

		minh QSDĐ của bên chuyển nhượng. Trên thực tế, ngay cả khi bên chuyển nhượng đã hoàn thành tất cả các thủ tục cần thiết thì việc được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vẫn có thể mất một khoảng thời gian đáng kể.
--	--	---

## 6. Hợp đồng mẫu cho giao dịch liên quan đến bất động sản

6.1. Tương tự như luật hiện hành, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 quy định nhiều loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản và trao cho Chính Phủ trách nhiệm quy định các hợp đồng mẫu trong giao dịch bất động sản. Luật mới không quy định cụ thể về việc bắt buộc sử dụng hợp đồng mẫu. Vì vậy, vấn đề này được dự kiến sẽ được làm rõ trong nghị định sắp tới.

6.2. Theo quan điểm của các tác giả, ngoại trừ việc mua bán nhà ở mà người mua là cá nhân, tất cả các hợp đồng mẫu khác chỉ nên được sử dụng làm nguồn tham khảo không có tính ràng buộc.

Xem thêm các bình luận về vấn đề này tại [Đây](#).

## 7. Điều kiện mới về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản

7.1. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán theo Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 về cơ bản tương tự như quy định hiện hành. Những điều kiện đó bao gồm:

7.1.1. Điều Kiện 1: Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 chỉ cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua nhà hoặc công trình xây dựng (gọi chung là “**hợp đồng mua bán**”) nếu hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền.

7.1.2. Điều Kiện 2: Hợp đồng dự kiến chuyển nhượng không được đang có tranh chấp. Theo luật mới,

- (a) hợp đồng mua bán chỉ được coi là đang có tranh chấp nếu đã có thông báo giải quyết tranh chấp [có liên quan tới hợp đồng] từ cơ quan có thẩm quyền. Quy định này dường như hàm ý rằng nếu tranh chấp chưa được chuyển đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì bên mua vẫn có thể chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên khác. Trong trường hợp đó, việc giải quyết tranh chấp với hợp đồng được chuyển nhượng có thể trở nên phức tạp;
- (b) hợp đồng mua bán vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng nếu đã có tranh chấp và tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết của thông qua bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực;

7.1.3. Điều Kiện 3: Nhà ở, công trình xây dựng theo hợp đồng mua bán không bị kê biên, thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường

hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; và

7.1.4. Điều Kiện 4: Hợp đồng mua bán được chuyển nhượng phải được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Không rõ liệu hợp đồng mua bán có phải được xây dựng dựa trên hợp đồng mẫu theo pháp luật hiện hành để đáp ứng yêu cầu này hay không.

7.1.5. Trong các loại bất động sản được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán, không rõ tại sao Luật Kinh Doanh Bất Động Sản 2023 lại không cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán có đối tượng là công trình xây dựng hình thành trong tương lai và phần diện tích sàn trong công trình xây dựng. Về logic mà nói nếu hợp đồng mua bán có đối tượng là nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện chuyển nhượng thì hợp đồng có đối tượng là công trình xây dựng hình thành trong tương lai và phần diện tích sàn trong công trình xây dựng cũng nên được chuyển nhượng.

*Kết thúc tài liệu*