

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TRONG LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Năm 2023



Được Quốc hội thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023



Hiệu lực thi hành:

Tại Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15: *"Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024."*



KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN

Tháng 7 năm 2024

1

PHẢI CÔNG KHAI THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỚC KHI ĐƯA VÀO KINH DOANH

Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định:

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

2. Thông tin về dự án bất động sản bao gồm:

- Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản;
- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này.

3. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai bao gồm:

- Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản; thông tin về phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là nhà chung cư, công trình xây dựng, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng;
- Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này;
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

e) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

4. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;
- Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản của chủ đầu tư thì chỉ cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó;
- Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

5. Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản bao gồm:

- Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;
- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;
- Giấy tờ về việc hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai 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 theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;
- Các hạn chế về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (nếu có); việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

2

QUY ĐỊNH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH

Điều 12 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh như sau:

1. Các loại nhà ở có sẵn, trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật Nhà ở.
2. Các loại công trình xây dựng có sẵn quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này.
3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn quy định tại khoản 3 Điều 5 của Luật này.

(*) Khoản 2 và 3 Điều 5 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

"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, công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này."

3

CHỦ ĐẦU TƯ CHỈ ĐƯỢC THU TIỀN ĐẶT CỌC KHÔNG QUÁ 5% GIÁ BÁN NHÀ Ở TƯƠNG LAI

Khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 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 này.

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.

Thực hiện bởi: Phòng Tư pháp Quận 8
(Cơ quan thường trực Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật)



Quét mã QR để xem toàn văn Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024

4

GIẢM SỐ TIỀN THANH TOÁN TRƯỚC KHI THUÊ, MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Khoản 2 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

5

PHẢI GHI ĐÚNG GIÁ GIAO DỊCH THỰC TẾ VÀO HỢP ĐỒNG

Khoản 2 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

6

CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN, DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NHẬN TIỀN THANH TOÁN PHẢI THÔNG QUA NGÂN HÀNG

Khoản 2 Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

7

DOANH NGHIỆP MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CHỈ CẦN 01 NGƯỜI CÓ CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ

Khoản 1 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;
- c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản;
- d) Trước khi hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản 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 theo quy định của Luật này.

(*) Khoản 5 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

"5. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này."

8

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG ĐƯỢC HÀNH NGHỀ TỰ DO

Khoản 2 Điều 61 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
- b) 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.