



**LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023**  
**THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẰNG CÁC**  
**QUY ĐỊNH TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ VÀ MINH BẠCH HOÁ THÔNG TIN**

Những năm gần đây, thị trường bất động sản luôn hoạt động vô cùng sôi nổi và thu hút được sự quan tâm của doanh nghiệp, người dân. Quan điểm bất động sản là một kênh đầu tư có thể mang lại lợi nhuận cao cộng hưởng tâm lý “gom” bất động sản để đầu cơ sinh lời hoặc cho thuê để tạo nguồn thu nhập ổn định đã kéo theo nhu cầu sở hữu các loại hình bất động sản (như nhà ở, công trình dịch vụ du lịch, sàn thương mại, văn phòng cho thuê, v.v.) của cả người dân và các tổ chức, doanh nghiệp liên tục tăng cao. Tuy nhiên, do bản chất hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản thường yêu cầu mức vốn rất lớn, thời gian quay vòng vốn lâu, trong khi, các yếu tố kinh tế - chính trị - xã hội lại thường xuyên thay đổi khiến tỷ lệ rủi ro của hoạt động này cũng thường ở mức rất cao. Không chỉ vậy, hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản còn đóng vai trò vô cùng trọng yếu trong nền kinh tế quốc gia. Thực tiễn cũng đã chứng minh, mỗi khi “bong bóng” bất động sản bị vỡ, thì nền kinh tế sẽ đứng trước nguy cơ suy thoái thậm chí là khủng hoảng với những tác động sâu rộng và lâu dài đến hoạt động của người dân, doanh nghiệp. Xuất phát từ thực tiễn nêu trên, các vấn đề liên quan đến cơ chế, chính sách, quy định pháp luật xoay quanh hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản từ lâu cũng đã trở thành một trong những chủ đề nóng, thu hút nhiều sự quan tâm từ cộng đồng.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các Nghị định hướng dẫn thi hành đã đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết thị trường và tạo khuôn khổ pháp lý quan trọng cho các hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam trong gần 10 năm trở lại đây. Trước giai đoạn phát triển mới của đất nước, trên cơ sở kế thừa các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (“**Luật KDBĐS 2014**”), tổng kết những vướng mắc, những vấn đề phát sinh trên thực tiễn, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (“**Luật KDBĐS 2023**”) được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023 với những nội dung hết sức đáng chú ý. Theo đánh giá của ATA Legal Services, Luật KDBĐS 2023 đã bổ sung thêm nhiều quy định theo hướng tăng cường quản lý, minh bạch hoá thông tin liên quan đến bất động sản, dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án và thị trường bất động sản. Với các quy định này, chúng tôi cho rằng, Luật KDBĐS 2023 đã tạo lập cơ chế tốt hơn trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản, từ đó tạo lập được niềm tin, thu hút được nhu cầu đầu tư và thúc đẩy sự phát triển của thị trường một cách bền vững.

## I. LUẬT KDBĐS 2023 THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẰNG VIỆC BỔ SUNG THÊM NHIỀU SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN KINH DOANH MỚI

### 1.1. Xác định rõ các hoạt động kinh doanh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS 2023

Theo các quy định pháp luật có liên quan, các giao dịch về chuyển nhượng, chuyển giao bất động sản có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức, phương thức khác nhau. Luật KDBĐS 2014 không quy định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật khiến cho các chủ thể khi tham gia vào giao dịch trên thực tiễn rất khó khăn trong việc đánh giá giao dịch của họ có cần tuân thủ các điều kiện, trình tự thủ tục của Luật KDBĐS 2014 hay không.

Nhằm khắc phục nhược điểm nêu trên, Luật KDBĐS 2023 phân biệt rõ giao dịch chuyển nhượng bất động sản được xác định là hoạt động “kinh doanh bất động sản” với các giao dịch khác có yếu tố chuyển nhượng bất động sản nhưng không phải là “kinh doanh bất động sản”. Cụ thể, Luật KDBĐS 2023 xác định các hoạt động không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật như sau:

- a. 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.
- b. Bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công.
- c. 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.

- d. 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.
- e. 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.
- f. 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 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.

Phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS 2023 là một căn cứ quan trọng để xác định quyền, nghĩa vụ của các bên chủ thể khi tham gia vào các giao dịch, hoạt động có liên quan đến chuyển nhượng, chuyển giao bất động sản.

### 1.2. Làm rõ các hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật

- a. Làm rõ khái niệm kinh doanh bất động sản phải là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận (Luật KDBĐS 2014 không quy định rõ ràng vấn đề này); quy định bổ sung này cũng đảm bảo thống nhất với quy định của Luật thương mại 2005 về hoạt động kinh doanh của thương nhân.
- b. Bãi bỏ việc kinh doanh quyền sử dụng đất đối với các loại đất được phép

chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo đó, Luật chỉ áp dụng đối với các hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

### **1.3. Chính thức công nhận sự tồn tại và tính hợp pháp của các loại hình công trình dịch vụ, du lịch**

Luật Đầu tư 2020 chỉ quy định khái niệm dự án đầu tư nói chung, Luật KDBĐS 2014 chỉ quy định các vấn đề có liên quan của dự án bất động sản mà không có khái niệm, định nghĩa cụ thể về dự án bất động sản.

Luật KDBĐS 2023 quy định rõ Dự án bất động sản phải có các đặc điểm sau:

- a. Là dự án đầu tư xây dựng công trình.
- b. Có mục đích là kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.
- c. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định.

Đồng thời, Luật KDBĐS 2023 cũng liệt kê cụ thể các dự án được xác định là dự án bất động sản gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn; dự án đầu tư xây dựng 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 năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Theo đó, trong khái niệm về các loại dự án bất động sản, Luật KDBĐS 2023 đã

liệt kê loại dự án xây dựng công trình có công năng phục vụ hỗn hợp (như giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, v.v.) và tương ứng là loại hình bất động sản công trình công năng hỗn hợp này. Việc chính thức công nhận sự tồn tại và tính hợp pháp của các công trình có công năng hỗn hợp như officetel, condotel hay shophouse trong Luật sẽ là cơ sở quan trọng để các chủ đầu tư, người mua và các bên có liên quan thực hiện quyền, nghĩa vụ trong các giao dịch có liên quan đến các loại hình bất động sản này.

### **1.4. Chính thức đưa hoạt động kinh doanh phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng và dự án bất động sản vào phạm vi điều chỉnh của Luật**

Ngoài loại hình bất động sản dịch vụ, du lịch đã được đề cập tại Mục 1.3 ở trên, Luật KDBĐS 2023 bổ sung thêm một loại bất động sản đưa vào kinh doanh nữa là “*phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*” và “*dự án bất động sản*”.

Trên thực tiễn, việc chuyển nhượng, mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng và dự án bất động sản đã được nhiều doanh nghiệp, cá nhân áp dụng trên thực tiễn nhưng vì chưa có cơ chế rõ ràng nên thường được triển khai dưới các hình thức như hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh hoặc nhượng quyền/thuê quyền khai thác/ kinh doanh hoặc các hình thức khác tùy từng trường hợp. Với việc bổ sung quy định trên, Luật KDBĐS 2023 dự kiến sẽ có những tác động tích cực nhằm minh bạch hoá và bảo vệ tốt hơn quyền, lợi ích hợp pháp của những nhà đầu tư, người mua bán bất động sản trên thị trường.

## II. LUẬT KDBĐS 2023 THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẰNG VIỆC TRAO THÊM QUYỀN TỪ ĐÓ THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

**2.1.** Tương tự như Luật Nhà ở 2023, Luật KDBĐS 2023 quy định theo hướng mở rộng hơn quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam; theo đó, những người này có đầy đủ các quyền như người Việt Nam sinh sống tại Việt Nam, bao gồm:

- a. Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;
- c. Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- d. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê;
- e. Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại;
- f. Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;

- g. Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

**2.2.** Ngoài ra, để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Nhà ở 2023, Luật KDBĐS 2023 bổ sung một đối tượng mới là Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam có quyền kinh doanh bất động sản theo hình thức sau:

- a. Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c. Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại;
- d. Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

### III. LUẬT KDBĐS 2023 THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẰNG CÁCH QUY ĐỊNH HƯỚNG TỚI CÔNG KHAI, MINH BẠCH THÔNG TIN CỦA DỰ ÁN, CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

#### 3.1. Nghĩa vụ cung cấp thông tin bất động sản, dự án bất động sản của chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Luật KDBĐS 2014 chưa quy định rõ ràng, đầy đủ, chặt chẽ, chi tiết các nghĩa vụ cung cấp, công khai thông tin của các chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Chính điều này đã dẫn đến việc nhiều doanh nghiệp, cá nhân không được tiếp cận đầy đủ, chính xác, trung thực các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản và quá trình ra quyết định đầu tư, góp vốn của doanh nghiệp, cá nhân này không được khách quan. Hệ quả của việc ra quyết định không khách quan là nguy cơ mất vốn và không có khả năng hoàn trả hoặc các quyền, lợi ích hợp pháp khác bị mất mà không có khả năng bồi thường, tác động tiêu cực rất lớn đến thị trường bất động sản.

Khắc phục hạn chế của Luật KDBĐS 2014 và hướng đến việc khắc phục những vấn đề phát sinh trên thực tiễn trong thời gian vừa qua, Luật KDBĐS 2023 đã quy định rất rõ ràng, chi tiết nghĩa vụ công khai thông tin của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung (bao gồm cả chủ đầu tư, doanh nghiệp môi giới bất động sản, v.v.). Theo đó, bên cạnh những thông tin, tài liệu phải công khai, cung cấp đã được đề cập tại Luật KDBĐS 2014, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn phải cung cấp:

a. *Đối với thông tin về dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai:*

- 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 có liên quan đến bất động sản 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
- b. *Đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai:*
- Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phân 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, nhà chung cư;
  - Thiết kế cơ sở đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và xác định 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 liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng nhà ở;

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất (quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, v.v.);
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh, văn bản cho phép trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;
- Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

c. *Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng nhà ở có sẵn, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai:*

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.

d. *Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai:*

- 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 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, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản 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.

Các quy định của Luật KDBĐS 2023 sẽ góp phần làm minh bạch hoá thị trường bất động sản, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển theo đúng định hướng, bảo đảm tốt nhất quyền lợi của tất cả các bên trong giao dịch đặc biệt là người mua, sở hữu bất động sản.

ATA cũng cần lưu ý rằng, với trách nhiệm công khai thông tin trên, Luật KDBĐS 2023 cũng gián tiếp đặt ra yêu cầu doanh nghiệp, cá nhân có dự định nhận chuyển nhượng hoặc góp vốn vào dự án bất động sản phải có trách nhiệm nghiên cứu tìm hiểu kỹ lưỡng các thông tin về bất động sản và dự án bất động sản và chịu hoàn toàn trách nhiệm với các quyết định đầu tư của mình. Theo đó, để bảo vệ quyền lợi của mình, các doanh nghiệp, cá nhân sẽ cần phải trang bị thêm các kiến thức, kỹ năng trong việc nghiên cứu, phân tích hồ sơ pháp lý dự án bất động sản, pháp lý bất động sản. Trường hợp doanh nghiệp, cá nhân có khó khăn trong việc nghiên cứu các thông tin, các doanh nghiệp, cá nhân có thể tìm đến sự trợ giúp của các văn phòng/công ty luật có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý về bất động sản để được hỗ trợ.

### **3.2. Xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản**

Việc xây dựng thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản là một trong giải pháp quan trọng để làm minh bạch thị trường bất động sản, góp phần tăng cường sự quản lý của nhà nước với thị trường bất động sản. Mặc dù những quy định về việc xây dựng thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản đã được quy định tại Luật KDBĐS 2014 nhưng những quy định chưa rõ ràng dẫn đến việc xây dựng, vận hành và quan trọng nhất là sử dụng, khai thác thông tin

từ cơ sở dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản chưa đạt được mục tiêu đề ra. Theo đó, để khắc phục một số những hạn chế trên, Luật KDBĐS 2023 đã hoàn thiện, bổ sung những quy định quan trọng như sau:

- a. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, ngành, địa phương có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử.
- b. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm tập hợp các thiết bị cơ bản như sau: thiết bị tính toán, thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh an toàn mạng và cơ sở dữ liệu, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ. Hệ thống phần mềm để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm: hệ điều hành, hệ quản trị cơ sở dữ liệu và phần mềm ứng dụng, phần mềm an ninh, an toàn mạng.
- c. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật.
- d. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản phải bao gồm các



cơ sở dữ liệu quan trọng như chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình hỗ trợ về nhà ở; dữ liệu về nhà ở, bất động sản; dự án nhà ở, bất động sản; dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản, hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản; dữ liệu về kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- e. Giá trị sử dụng: Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất

động sản có giá trị pháp lý như văn bản giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử.

Như vậy, các quy định của Luật KDBĐS 2023 hướng đến việc đảm bảo khả năng xây dựng, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên thực tiễn, bảo đảm được tốt nhất các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch bất động sản.

## **IV. LUẬT KDBĐS 2023 THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẰNG VIỆC YÊU CẦU CÁC DOANH NGHIỆP KHI THAM GIA ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN PHẢI ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN VỀ TÀI CHÍNH CHẶT CHẼ HƠN**

Luật KDBĐS 2023 đã bổ sung quy định chi tiết, luật hóa các quy định về năng lực vốn chủ sở hữu tại các Nghị định trước đây nhằm đảm bảo chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện năng lực để tham gia vào thị trường bất động sản gồm:

- a. Phải đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên, Luật KDBĐS 2023 không quy định cụ thể tỷ lệ vốn an toàn mà các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đảm bảo.
- b. Phải đảm bảo có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô

sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải đảm bảo khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.

- c. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án.

Theo ATA, những quy định này không phải là mới mà trước đó đã được quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật đất đai 2013 và cũng phù hợp với quy định pháp luật về đầu tư của Việt Nam. Việc Luật KDBĐS 2023 luật hoá các quy định này cho thấy tầm quan trọng và xu hướng siết chặt trong công tác quản lý, xét duyệt năng lực tài chính của các doanh nghiệp, chủ đầu tư dự án bất động sản.

## V. LUẬT KDBĐS 2023 THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẰNG VIỆC QUẢN LÝ CHẶT CHẼ HƠN CÁC ĐIỀU KIỆN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

**5.1.** Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải gắn liền với quyền sử dụng đất; tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**5.2.** Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải đáp ứng điều kiện sau:

- a. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định;
- b. Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định; không thuộc trường hợp bị kê biên bảo đảm thi hành án;
- c. Đã được công khai thông tin theo quy định.
- d. Đối với nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản: có xác nhận nghiệm thu, đưa vào sử dụng và chủ đầu tư phải 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)

**5.3.** Việc bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, ngoài việc đáp ứng các điều kiện

chung, còn phải đảm bảo việc phù hợp với dự án đầu tư và không ảnh hưởng tới quyền lợi của những người sở hữu các phần công trình khác:

- a. Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư; có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;
- b. Phần diện tích được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác trong công trình xây dựng và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng;
- c. Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn và công năng của công trình xây dựng đó;
- d. Phần diện tích được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;
- e. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải được xác định rõ 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 mà

người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua;

- f. Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Đây là lần đầu pháp luật kinh doanh bất động sản quy định về sản phẩm bất động sản là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Loại hình sản phẩm này phù hợp các doanh nghiệp muốn đầu tư hoặc kinh doanh dự án có khả năng thu hồi vốn nhanh. Thực tế, hiện nay nhiều chủ đầu tư, doanh nghiệp bất động sản thường xuyên bị rơi vào tình trạng thiếu vốn, khát vốn cũng đã vận dụng quy định để triển khai các hoạt động này. Luật KDBĐS 2023 đưa ra một loạt điều kiện sẽ đòi hỏi các doanh nghiệp khi muốn kinh doanh sản phẩm này sẽ phải có sự chuẩn bị phương án kỹ lưỡng để đảm bảo việc đáp ứng các điều kiện này và đảm bảo sự thống nhất, đồng trong toàn bộ quá trình triển khai dự án từ khâu xác định mục tiêu, quy mô dự án tới hoạt động thiết kế, xây dựng và cả hoạt động thiết lập phương án tài chính của dự án.

**5.4.** Luật KDBĐS 2023 bổ sung nhiều quy định hướng tới bảo vệ quyền của bên mua bất động sản:

Theo đó, bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn phải tuân thủ các yêu cầu sau:

- a. Trước khi ký hợp đồng phải cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công

trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua;

- b. Tuân thủ quy định về giao dịch thông qua sàn giao dịch;
- c. Phải thi hành xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.
- d. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản phải nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh 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;
- e. Thời điểm xác lập quyền sở hữu bất động sản là kể từ thời điểm bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao bất động sản, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Riêng quy định cuối cùng, đối với tình huống khi giá bất động sản biến động mạnh và người bán không tuân thủ quy định bàn giao tại hợp đồng ngay cả khi người mua đã thanh toán đầy đủ giá trị mua, có thể sẽ không bảo vệ được quyền lợi cho người mua bất động sản.

## VI. LUẬT KDBĐS 2023 THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẰNG CÁCH QUẢN LÝ CHẶT CHẼ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

### 6.1. Quản lý hoạt động đặt cọc mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

- a. 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.
- b. 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.

Luật KDBĐS hiện hành không quy định cụ thể về vấn đề tiền đặt cọc. Việc đặt cọc được cho là tiềm ẩn nguy cơ bị lợi dụng thành hình thức huy động vốn trái phép, hình thức trốn thuế của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Do đó, việc quy định mức đặt cọc 5% là để đảm bảo thể hiện đúng bản chất của việc đặt cọc, siết chặt hoạt động này, giảm nguy cơ đặt cọc bị biến tướng đồng thời hạn chế rủi ro cho

bên mua, thuê mua, thường là bên yếu thế trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

### 6.2. Quản lý hoạt động thu tiền của người mua trước khi bàn giao bất động sản hình thành trong tương lai

- a. Việc thanh toán hợp đồng lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (so với quy định hiện tại là không quá 30% giá trị hợp đồng).
- b. Giảm tỷ lệ thanh toán trước khi bàn giao bất động sản thuê mua xuống còn 50% (thay vì 70% như hiện nay). Cụ thể, việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, 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 cho khách hàng thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua  $\leq 50\%$  giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua.

## VII. LUẬT KDBĐS 2023 THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẰNG VIỆC GHI NHẬN VÀ HƯỚNG DẪN CHI TIẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (TRONG ĐÓ CÓ PHÂN LÔ BÁN NỀN)

Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản là một vấn đề hoàn toàn mới của Luật KDBĐS 2023. Dưới đây là một số khía cạnh chính đối với việc kinh doanh sản phẩm bất động sản này:

### 7.1. Hình thức kinh doanh

- a. 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 là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.
- b. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.
- c. Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

### 7.2. Điều kiện kinh doanh

Ngoài các yêu cầu chung, dự án bất động sản khi có quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện sau:

- a. Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được phê duyệt.
- b. Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết

nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

- c. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

### 7.3. Điều kiện riêng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở - phân lô bán nền (ngoài các điều kiện chung)

- a. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- b. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp hoặc có tranh chấp nhưng đã được giải quyết theo quy định pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.
- c. Không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.
- d. Nằm trong khu vực được UBND cấp tỉnh xác định chủ đầu tư dự án được phân lô bán nền.

- e. Có văn bản của cơ quan thẩm quyền trả lời về việc đủ điều kiện phân lô bán nền.
- f. 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.
- g. Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

## VIII. LUẬT KDBĐS 2023 THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẰNG CÁCH SIẾT CHẶT HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Đầu tư 2020 chỉ quy định các vấn đề về chuyển nhượng dự án nói chung và Luật KDBĐS 2014 tuy có đề cập nhưng không chi tiết. Theo đó, Luật KDBĐS 2023 quy định chi tiết, cụ thể các nội dung về chuyển nhượng dự án bất động sản gồm:

### 8.1. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản

- a. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời gian thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
- b. Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không làm thay đổi quy hoạch, mục tiêu của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan. Trước đây, Luật 2014 đưa ra yêu cầu chuyển nhượng dự án phải không làm thay đổi nội dung dự án. Tuy nhiên, điều này vô hình chung làm hạn chế quyền lợi, gây khó khăn cho nhà đầu tư, đặc biệt khi thực tế có nhiều thay đổi so với thời điểm dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư. Vì vậy, Luật 2023 đã điều chỉnh theo hướng chỉ cần việc chuyển nhượng không làm thay đổi quy hoạch và không thay đổi mục tiêu dự án, các nhà đầu tư mới nếu có nhu cầu thay đổi nội dung dự án thì có thể tiến hành các thủ tục theo quy định.

- c. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng.

### 8.2. Điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản

- a. Dự án đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư. Đây là nội dung mới của Luật 2023 so với trước đó chỉ cần có quy hoạch 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng. Điều này theo chúng tôi xuất phát từ nhu cầu siết chặt, giảm thiểu các trường hợp chuyển nhượng dự án, tăng tính ràng buộc của chủ đầu tư đối với dự án, bởi một dự án đã được cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc đã lựa chọn được nhà đầu tư thì bản thân nhà đầu tư cũng đã phải chuẩn bị và thực hiện rất nhiều công việc, triển khai rất nhiều thủ tục pháp lý cũng như đã nỗ lực đầu tư rất nhiều cả tài chính và con người. Do vậy, việc chuyển nhượng dự án sau giai đoạn này sẽ hãn hữu, ít xảy ra hơn so với giai đoạn trước đó.
- b. Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị.



- c. Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư.
- d. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- e. Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.
- f. Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm trong quá trình triển khai dự án hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.
- g. Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp.
- h. Dự án còn trong thời hạn thực hiện.
- i. Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.
- j. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện về doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận.
- k. Chủ đầu tư chuyển nhượng 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; 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, 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.

Ngoài ra, Luật KDBĐS 2023 cũng quy định về thẩm quyền, trình tự thủ tục đối với việc chuyển nhượng dự án bất động sản.

Với việc Luật KDBĐS 2023 quy định rất nhiều điều kiện để được chuyển nhượng

dự án bất động sản như yêu cầu dự án phải đảm bảo đúng tiến độ xây dựng đã được duyệt; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; quyền sử dụng đất không bị hạn chế, cấm

giao dịch, v.v., các nhà làm luật cho thấy xu hướng tăng cường ràng buộc trách nhiệm và hạn chế nhu cầu chuyển nhượng dự án bất động sản của các nhà đầu tư.

## KẾT LUẬN

Cũng giống như Luật Nhà ở, Luật KDBĐS 2023 cũng được đánh giá là văn bản luật có tác động lớn trong đời sống kinh tế xã hội của Việt Nam. Với việc bổ sung thêm nhiều sản phẩm bất động sản kinh doanh mới, tạo cơ chế hoạt động, phát triển song song với việc bổ sung các quy định tăng cường công tác quản lý và tăng cường trách nhiệm của các bên liên quan, chúng tôi cho rằng, Luật KDBĐS 2023 sẽ có tác động tích cực, thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới.

## VỀ CHÚNG TÔI

**CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES)** là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: [contact@ata-legal.com](mailto:contact@ata-legal.com)
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**ATA  
LEGAL  
SERVICES**