

Một số quy định mới đáng chú ý của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

Ngày 28/11/2023 Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 (“Luật KDBĐS 2023”). Luật KDBĐS 2023 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 và thay thế Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điểm theo Luật số 61/2020/QH14 (“Luật KDBĐS 2014”).

Luật KDBĐS 2023 có một số quy định mới mà chủ đầu tư (CĐT) dự án bất động sản (BDS) cần lưu ý như sau:

I. Điều kiện đi với CĐT (Điều 9.2):

Luật KDBĐS 2023 quy định 03 điều kiện mà CĐT dự án BDS cần đáp ứng, trong đó, có 02 điều kiện cần chú ý là (i) điều kiện về vốn chủ sở hữu, và (ii) điều kiện về đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên số vốn chủ sở hữu.

II. Hình thức KDBĐS của CĐT (Điều 10):

Điểm nổi bật cần chú ý là Luật KDBĐS 2023 đã chính thức luật hóa hình thức kinh doanh BDS đi với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (như phần diện tích sàn thương mại, văn phòng, v.v. trong các công trình xây dựng); và cụ thể hình thức kinh doanh QSDĐ trong dự án BDS thành kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật (HTKT) trong dự án BDS.

Luật KDBĐS 2023 cũng phân định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đi với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư^[1] với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đi với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư được đi xấp xỉ tương tự như

các doanh nghiệp trong nước.

III. Hoạt động kinh doanh BĐS:

1. Các loại BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh (Điều 5)

Luật KDBĐS 2023 đã chính thức ghi nhận thêm 02 loại sản phẩm BĐS là: (i) các 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; và (ii) phần diện tích sàn xây dựng trong các công trình nêu trên.

Đối với loại hình sản phẩm BĐS là QSDĐ, Luật KDBĐS 2023 đã thống nhất cụ thể hóa thành QSDĐ đã có HTKT trong dự án BĐS, trong đó gồm: (i) đất phân lô bán nền cho các cá nhân tự xây dựng nhà ở; và (ii) đất có HTKT cho CĐT thứ cấp xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.

2. Công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh (Điều 6)

Luật KDBĐS 2023 quy định chi tiết các thông tin mà CĐT phải công khai đối với từng loại sản phẩm BĐS và yêu cầu phải công khai các hợp đồng mẫu được sử dụng trong hoạt động KDBĐS.

Thời điểm công khai thông tin lần đầu là trước khi đưa BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh. CĐT phải cập nhật các thông tin đã công khai khi có sự thay đổi. Phương thức công khai là trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, ngoài ra Luật KDBĐS 2023 bổ sung thêm phương thức công khai thông tin bắt buộc là trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS do CQNN có thẩm quyền xây dựng và quản lý.

3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng (Điều 15)

Luật KDBĐS 2023 phân biệt người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam hoặc không phải là công dân Việt Nam. Theo đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không phải là

công dân Việt Nam

- Đối với nhà □: phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì mới được quyền mua nhà □;
- Đối với công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng: chỉ được mua, thuê, thuê mua để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư được đối xử như doanh nghiệp trong nước khi mua, thuê, thuê mua nhà □, công trình xây dựng.

4. Phương thức thanh toán trong kinh doanh BĐS (Điều 48)

Luật KDBĐS 2023 quy định việc nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh BĐS 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.

5. Kinh doanh nhà □, công trình xây dựng có sẵn (Chương II)

(a) Luật KDBĐS 2023 làm rõ thêm khái niệm “nhà □, công trình xây dựng có sẵn” là nhà □, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

(b) Luật KDBĐS 2023 cũng bổ sung một số điều kiện triển khai việc bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn.

6. Kinh doanh nhà □, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Chương III)

(a) Luật KDBĐS 2023 làm rõ hơn khái niệm “nhà □, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” là nhà □, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được

nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

(b) Luật KDBĐS 2023 cho phép kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai dưới 2 hình thức là bán hoặc cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai; loại bỏ hình thức cho thuê BĐS hình thành trong tương lai như đã được quy định tại Luật KDBĐS 2014.

(c) Luật KDBĐS 2023 cũng bổ sung:

(i) một loạt các điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

(ii) quy định về đặt cọc trong mua bán, thuê mua BĐS hình thành trong tương lai, theo đó, việc đặt cọc chỉ được thực hiện khi BĐS đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và giá trị khoản đặt cọc bị giới hạn không quá 5% giá bán, giá cho thuê mua BĐS.

(d) Quy định về bảo lãnh ngân hàng theo Luật KDBĐS 2023 vẫn chỉ áp dụng đối với nhà ở hình thành trong tương lai, không áp dụng đối với công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên, Luật mới đã bổ sung chỉ nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam vào đối tượng được cấp bảo lãnh cho CĐT; và đặc biệt, đã sửa đổi, bổ sung trình tự, thủ tục cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

7. Kinh doanh QSDĐ đã có HTKT trong dự án bất động sản (Chương IV)

Luật KDBĐS 2023 quy định 03 hình thức kinh doanh QSDĐ đã có HTKT, gồm:

(a) Chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trong dự án BĐS cho cá nhân

tự xây dựng nhà □ (phân lô bán nền);

(b) Chuyển nhượng QSDĐ đã có HTKT trong dự án BĐS cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà □, công trình xây dựng (chuyển nhượng cho CĐT thứ cấp);

(c) Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có HTKT trong dự án BĐS.

Luật KDBĐS 2023 cũng quy định cụ thể, chi tiết về điều kiện, quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng QSDĐ có HTKT.

8. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Về cơ bản quy định của Luật KDBĐS 2023 đổi với hoạt động chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS vẫn tương tự so với Luật KDBĐS 2014 với một vài điểm mới cần chú ý.

Về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án/một phần dự án thì đổi với các dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng, Thủ tướng có thể ủy quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định việc cho phép chuyển nhượng, trong trường hợp này, thủ tục cho phép chuyển nhượng được thực hiện tương tự như đổi với chuyển nhượng dự án/một phần dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND cấp tỉnh.

9. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Luật KDBĐS 2023 quy định 11 loại hợp đồng kinh doanh BĐS, trong đó quy định rõ 3 loại hợp đồng được phép chuyển nhượng, gồm: (i) Hợp đồng mua bán nhà □ hình thành trong tương lai; (ii) Hợp đồng thuê mua nhà □ hình thành trong tương lai; và (iii) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

10. Quy định chuyển tiếp (Điều 83)

(a) CĐT đang hoạt động trước ngày 01/01/2025 mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 01/01/2025.

(b) Dự án đã đáp ứng yêu cầu đổi với dự án đầu tư BĐS để kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS 2014 trước ngày 01/01/2025

thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án BĐS quy định tại Điều 11 của Luật KDBĐS 2023; trường hợp thực hiện tiếp tục điều chỉnh sau ngày 01/01/2023 thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án BĐS theo quy định của Luật KDBĐS 2023.

(c) Hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS hợp lệ đã được tiếp nhận theo quy định của Luật KDBĐS 2014 nhưng đến ngày 01/01/2025 chưa được trả kết quả thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS 2014; trường hợp thực hiện lại tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS sau ngày 01/01/2025 thì việc chuyển nhượng thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS 2023.

(d) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật KDBĐS 2014 đang thực hiện tiếp tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS nhưng đến ngày 01/01/2025 mà chưa hoàn thành các tiếp tục và đặt đại diện với dự án hoặc phần dự án nhận chuyển nhượng thì việc thực hiện các tiếp tục và đặt đại diện được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật này.

(e) Nhà , công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS 2014 mà đến ngày 01/01/2025 chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các tiếp tục bán, thuê mua theo quy định của Luật KDBĐS 2014 nhưng phải thực hiện công khai thông tin và bất động sản, dự án BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật KDBĐS 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.

(f) CĐT đã được ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà hình thành trong tương lai thì không phải làm lại tiếp tục cấp bảo lãnh theo quy định của Luật KDBĐS 2023.

(g) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà hình thành trong tương lai đã được ngân hàng bảo lãnh phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của CĐT đối với khách hàng trước ngày 01/01/2025 thì không bắt buộc phải thực hiện việc bảo lãnh

theo quy định của Luật này.

(h) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã xác lập theo Luật KDBĐS 2014 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành trước ngày 01/01/2025 nhưng chưa thực hiện bàn giao nhà ở thì không áp dụng quy định về việc thỏa thuận không có bảo lãnh.

(i) Hợp đồng kinh doanh BĐS đã được xác lập theo Luật KDBĐS 2014 trước ngày 01/01/2025 thì tiếp tục thực hiện theo Luật KDBĐS 2014 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; trường hợp sửa đổi, bổ sung hợp đồng sau ngày 01/01/2025 thì các bên phải điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan về hợp đồng theo quy định của Luật KDBĐS 2023./.

—