**Bài tuyên truyền Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023**

*Ngày 28/11/2023, tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.*

**Thứ nhất, đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai không quá 5% giá bán**

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật mới đã bổ sung thêm quy định về việc đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai tại khoản 5 Điều 23. Theo đó, chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện để đưa vào kinh doanh theo quy định. Việc 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.

Việc quy định mức đặt cọc 5% sẽ giúp bảo vệ quyền lợi bên mua, thuê mua, kiểm soát thời điểm nhận cọc và mức đặt cọc của chủ đầu tư, tránh tình trạng chủ đầu tư thu tiền đặt cọc để chiếm dụng vốn hoặc vẽ dự án lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

**Thứ hai, siết chặt quy định đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở**

Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Trong đó, đất thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III và 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 sẽ “không được” chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân xây dựng nhà ở. Đối với các khu vực còn lại, UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Quy định này được xem là chặt chẽ hơn so với quy định hiện hành, bởi hiện nay pháp luật chỉ quy định chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực “không nằm” trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị (theo Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020).

Như vậy, Luật mới đã mở rộng phạm vi không cho phép phân lô, bán nền đối với cả khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại II, loại III và một số khu vực khác nhằm có được cảnh quan đô thị và sự phát triển hạ tầng.

**Thứ ba, chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán phải thông qua ngân hàng**

Tại khoản 2 Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản 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”.

Trước đó Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán. Như vậy, theo quy định mới, 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 thông qua tài khoản ngân hàng. Đối với các trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ thì không bắt buộc thanh toán thông qua ngân hàng.

Quy định này tại Luật mới nhằm thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 là “Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản”.

**Thứ tư, 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 năm 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.

Như vậy, nếu Luật Kinh doanh bất động sản hiện nay chỉ quy định việc thanh toán lần đầu thanh toán không quá 30% giá trị hợp đồng thì Luật mới đã quy định rõ 30% giá trị thanh toán lần đầu đã bao gồm cả tiền đặt cọc. Bên cạnh đó, Luật mới cũng quy định giảm tỷ lệ tổng số tiền thanh toán trước cho bên thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thay vì 70% như hiện nay, 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. Điều này góp phần bảo vệ quyền lợi và giảm áp lực tài chính của người thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Trên đây là một số điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, với những sửa đổi quan trọng gắn với thực tiễn, góp phần làm minh bạch thị trường và bảo vệ tốt nhất quyền lợi của người mua, thuê, thuê mua bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được kỳ vọng sẽ đem lại chuyển biến tích cực cho thị trường bất động sản ngay khi Luật có hiệu lực. Để đảm bảo thuận lợi và có hiệu quả cao hơn trong việc kinh doanh bất động sản, Chính phủ sẽ có quy định chi tiết và cơ quan có thẩm quyền sẽ có các văn bản hướng dẫn cụ thể.

 Nguyễn Hòa