

# Quốc hội thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

18:51 28/11/2023

Tác giả: Đang cập nhật

**Sáng 28/11, với 465 đại biểu tham gia biểu quyết tán thành, chiếm tỷ lệ 94,13% tổng số đại biểu, Quốc hội đã chính thức thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).**

Luật được thông qua có bố cục gồm 10 chương với 83 điều, quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Đối tượng áp dụng của Luật là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Trình bày báo cáo trước khi Quốc hội thông qua, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế của Quốc hội Vũ Hồng Thanh đã tóm tắt một số vấn đề lớn tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Theo đó, ngày 27/11/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội (UBTVQH) đã có Báo cáo số 703/BC-UBTVQH15 về việc tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) gửi đến các vị đại biểu Quốc hội (ĐBQH).



*Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế của Quốc hội Vũ Hồng Thanh trình bày báo cáo trước khi Quốc hội bấm nút thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).*

Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1), tiếp thu ý kiến ĐBQH, trên cơ sở ý kiến đề xuất của Chính phủ, UBTVQH xin chỉnh lý dự thảo Luật, bỏ điểm d khoản 2 Điều 1 và bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 1: “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 thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng 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 về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan để xử lý tài sản bảo đảm”; bổ sung quy định chuyển tiếp tại khoản 13 Điều 83 dự thảo Luật.

Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định đối với hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê do Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư. Về vấn đề này, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hiện đã có các quy định về việc Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng

chính sách nhà ở xã hội thuê. Tuy nhiên, hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là phi lợi nhuận, không phù hợp với khái niệm kinh doanh bất động sản tại khoản 1 Điều 3. Do đó, dự thảo Luật được bổ sung điểm đ khoản 2 Điều 1, theo đó, không điều chỉnh đối với “Việc cho 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

Tiếp thu, giải trình quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản (Điều 9), UBTVQH xin tiếp thu và bỏ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 về “Không trong thời gian đang thực hiện thủ tục phá sản, giải thể theo quy định của pháp luật” để tránh gây cản trở đối với quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp.

Theo quy định tại Luật Phá sản năm 2014, trình tự, thủ tục phá sản gồm nhiều bước: Nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản; Tòa án thụ lý và xem xét đơn yêu cầu phá sản; Mở thủ tục phá sản; Hội nghị chủ nợ; Phục hồi kinh doanh; Ra quyết định tuyên bố phá sản và thi hành quyết định. Nếu không cho phép doanh nghiệp bất động sản kinh doanh từ khi có đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản hoặc có quyết định mở thủ tục phá sản của thẩm phán sẽ dẫn đến cản trở hoạt động của doanh nghiệp, không cho doanh nghiệp có cơ hội phục hồi. Trường hợp Tòa án đã ra quyết định tuyên bố phá sản thì việc bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đó không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật và đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1.

Có ý kiến cho rằng, việc quy định trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế là không khả thi do khó xác định được “quy mô nhỏ”, dễ phát sinh tiêu cực, trốn thuế; đề nghị kinh doanh bất động sản thì đều phải thành lập doanh nghiệp, không phân biệt quy mô.

Trên cơ sở ý kiến đề xuất của Chính phủ, UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 6 Điều 9 dự thảo Luật: “Chính phủ quy định chi tiết điểm b và điểm c khoản 2 Điều này; quy định việc xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ”; để Luật sớm đi vào cuộc sống, đề nghị Chính phủ chịu trách nhiệm quy định chi tiết để thực hiện được đúng quy định của Luật về nội dung này.



*Đại biểu Quốc hội bấm nút thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) sáng 28/11.*

Về người Việt Nam định cư ở nước ngoài, nhằm bảo đảm đồng bộ với tinh thần của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), UBTVQH chỉnh sửa quy định tại Điều 10 và Điều 15 theo hướng: người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch có quyền kinh doanh bất động sản, được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng như công dân Việt Nam ở trong nước; giữ chính sách hiện hành đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

Đối với quy định đặt cọc trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (khoản 5 Điều 23), để bảo đảm thể hiện đúng bản chất của việc đặt cọc, đồng thời hạn chế rủi ro cho bên mua, thuê mua, thường là bên yếu thế, dự thảo Luật được chỉnh lý tại khoản 5 Điều 23 như sau: “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 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. 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”.

Về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh (Điều

24), có ý kiến cho rằng, Điều 24 không quy định rõ về trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong xác nhận nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và đất có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 25), Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, dự thảo thiết kế 2 phương án, qua rà soát, UBTVQH lựa chọn Phương án 1, theo đó: “Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, bên thuê mua” nhằm bảo đảm sự ổn định của chính sách hiện hành; khách hàng được giữ lại một phần giá trị hợp đồng trong thời gian chờ được cấp giấy chứng nhận.

Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cũng giải trình, tiếp thu ý kiến đại biểu liên quan đến quy định về các khu vực không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (khoản 6 Điều 31); Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 40).

Về hiệu lực thi hành (Điều 82), có ý kiến đề nghị quy định thời điểm có hiệu lực của Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ với Luật Nhà ở, UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 1 Điều 82 dự thảo Luật, theo đó Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025, bảo đảm đồng bộ về chính sách với dự thảo Luật Nhà ở.

Đối với quy định chuyển tiếp (Điều 83), để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, bảo đảm không tạo khoảng trống pháp lý, UBTVQH đã rà soát dự thảo Luật và hoàn thiện các quy định chuyển tiếp tại Điều 83 dự thảo Luật.

**Lan Chi**

**Link bài viết:** <https://nguoilambao.vn/public/quoc-hoi-thong-qua-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi>