

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 87/2026/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 7 năm 2026

“V/v Góp ý dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Ủy ban Kinh tế Tài chính Quốc hội
- Bộ Xây dựng
- Bộ Tư pháp

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Giấy mời số 617/GM-UBKTTTC16 ngày 20/07/2026 của Ủy ban Kinh tế và Tài chính Quốc hội về tham dự Phiên họp Thường trực Ủy ban Kinh tế và Tài chính mở rộng cho ý kiến về *“dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)”* (sau đây gọi là *“dự thảo Luật”*).

Hiệp hội rất hoan nghênh và cơ bản thống nhất với *“dự thảo Luật”* và xin được góp ý thêm một số nội dung như sau:

1/- Đề nghị ***“phạm vi điều chỉnh”*** của Luật **bao gồm cả** trường hợp *“tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất **trong hoặc ngoài dự án bất động sản**”*:

(1) Đề nghị **bỏ điểm d khoản 2 Điều 1** *“dự thảo Luật”* đề *“phạm vi điều chỉnh”* của Luật **điều chỉnh** cả trường hợp *“tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất **ngoài dự án bất động sản**”* như sau:

“2. Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây:

~~*d) Tổ chức, cá nhân 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;”*~~

(2) Để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất**, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 1 Điều 3** *“dự thảo Luật”* giải thích *“kinh doanh bất động sản”* như sau:

“1. Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, nhà có mục đích lưu trú theo quy định của pháp luật về nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ~~*trong dự án bất động sản*~~; chuyển nhượng dự án bất động sản; chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.”

(3) Và cũng để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất**, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 33** *“dự thảo Luật”* giải thích *“kinh doanh bất động sản”* như sau:

~~*“b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng **trong dự án bất động sản**; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản;”*~~

Lý do đề xuất:

(1) Tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023 quy định “*Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê*”, có nghĩa là tại các khu vực này, chủ đầu tư **không được thực hiện dự án “chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở”** và đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở **“được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở”** và **“thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai”**.

(2) Tuy nhiên, tại Điều 220 Luật Đất đai 2024 cho phép **“tách thửa đất, hợp thửa đất”** nhưng **“phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện”**, trong đó có quy định **“việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý”** và **“các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề”** và theo Hiệp hội được biết tại các đô thị đặc biệt thì **“diện tích đất ở tối thiểu”** được phép tách thửa không nhỏ hơn 36 m², **“diện tích đất nông nghiệp tối thiểu”** được phép tách thửa không nhỏ hơn 500 m² và **“hạn mức đất ở”** khi giao đất ở tại tất cả các địa phương **tối đa không quá 400 m²**.

Với các quy định của Luật Đất đai thì cá nhân, hộ gia đình sau khi thực hiện tách thửa đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì có một số thửa đất ở **“dôi dư”** được đưa ra **giao dịch trên thị trường**, nhất là trong nhiều trường hợp có **“dầu nậu”** hoặc **doanh nghiệp “núp bóng”** người sử dụng đất để thực hiện **“tách thửa đất”**, thực chất là **kinh doanh “phân lô bán nền”** theo các quy định của pháp luật về dân sự (Bộ Luật Dân sự 2015) mà không phải lập dự án **“chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở”** dẫn đến nhiều trường hợp người dân mua đất nền **“ngoài dự án”** đã bị lừa đảo, bị thiệt hại mà chưa được pháp luật kinh doanh bất động sản bảo vệ nên rất cần bổ sung vào **“phạm vi điều chỉnh”** của **“dự thảo Luật”**.

2/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 7 “dự thảo Luật” để bổ sung quy định **“cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ”** thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng **“phải đăng ký kinh doanh”** và **“phải kê khai nộp thuế”** như sau:

“3. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải đăng ký kinh doanh, kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.”

Lý do đề xuất:

Tại Mục 86 và Mục 168 Phụ lục IV ban hành **“danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện”** Luật Đầu tư 2025 quy định **“kinh doanh bất động sản”** và **“kinh doanh dịch vụ lưu trú”** thuộc **“danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện”** nên tổ chức, cá nhân phải thành lập doanh nghiệp, trường hợp **“kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ”** thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng **“phải đăng ký kinh doanh”** và **“phải kê khai nộp thuế”** theo quy định của pháp luật.

3/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 9 “dự thảo Luật” cho phép **“cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua nhà có mục đích lưu trú là căn hộ lưu trú”** như sau:

*“2. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. **Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà có mục đích lưu trú là căn hộ lưu trú tại các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư lưu trú theo quy định của Luật Nhà ở.**”*

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị “*về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn*”, đã thu hút được nhiều nhà đầu tư lớn trong nước và nước ngoài thực hiện nhiều dự án khu du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn, tầm cỡ quốc tế và thu hút ngày càng nhiều khách du lịch trong nước, quốc tế.

Để thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài góp phần thực hiện mục tiêu tăng trưởng 02 con số trong năm 2026 và 20 năm tiếp theo, Hiệp hội đề nghị **áp dụng tương tự** quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 và khoản 1 Điều 19 Luật Nhà ở 2023 đã **cho phép “cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam” được mua và sở hữu nhà ở** trong các dự án nhà ở với số lượng **không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư để cho phép “cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà có mục đích lưu trú là căn hộ lưu trú tại các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư lưu trú”**.

4/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 5 Điều 18 “dự thảo Luật”** quy định về **“đặt cọc”** như sau:

*“5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua bất động sản 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 **hoặc khi dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư hoặc dự án đã có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua bất động sản.**”*

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 5 Điều 18 “dự thảo Luật”** quy định **“đặt cọc”** khi *“dự án nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh”*, mà tại thời điểm này thì **chủ đầu tư đã có quyền ký hợp đồng mua bán bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng** và theo quy định tại **khoản 1 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023** thì việc thanh toán có thể được thực hiện nhiều lần, **chủ đầu tư được thu lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng** nên quy định về **“đặt cọc không quá 5%”** tại khoản 5 Điều 18 **“dự thảo Luật”** không thực sự cần thiết vì tại thời điểm *“dự án nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh”* thì gần như **không có “rủi ro”** đối với khách hàng và việc thỏa thuận **“đặt cọc”** tại thời điểm này hoàn toàn có thể để cho **chủ đầu tư và khách hàng tự quyết định** theo **khoản 1 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015** quy định việc **“đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng”** hoặc **“đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng”**.

(2) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 5 Điều 18 “dự thảo Luật”** quy định **“đặt cọc”** *“khi dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư hoặc dự án đã có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất”* bởi lẽ tại thời điểm này, chủ đầu tư đã bỏ ra nguồn vốn

rất lớn để tạo lập quỹ đất dự án, đã có quyền sử dụng đất và đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư hoặc dự án đã có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định, tương tự như khi xây dựng dự thảo Luật Nhà ở vào đầu năm 2023, Bộ Xây dựng đã đề xuất “*Phương án 2*” về “**đặt cọc**” như sau: “5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc theo thỏa thuận với khách hàng **khi dự án có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất**. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán nhà ở, công trình xây dựng và số tiền đặt cọc không vượt quá 10% giá bán nhà ở, công trình xây dựng”.

Việc cho phép chủ đầu tư dự án được nhận “**đặt cọc**” tại thời điểm này là **rất cần thiết, hợp tình hợp lý, có lợi** cho cả chủ đầu tư và khách hàng và gần như không gây “**rủi ro**” cho khách hàng, bởi các lẽ sau đây:

- Đối với chủ đầu tư, đến thời điểm này đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất dự án và phải vay tín dụng để đầu tư xây dựng các công trình của dự án nhưng chưa được huy động vốn, bán sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai vì chưa đủ điều kiện nên việc cho phép chủ đầu tư dự án được nhận “**đặt cọc không quá 5%**” là **rất cần thiết** để bổ sung nguồn vốn đầu tư. Hơn nữa, việc nhận “**đặt cọc**” tại thời điểm này còn giúp chủ đầu tư **thăm dò thị trường, đánh giá thị hiếu và sức mua** của khách hàng để điều chỉnh về sản phẩm và tiến độ triển khai thực hiện dự án phù hợp.

- Đối với khách hàng, việc nhận “**đặt cọc**” tại thời điểm này là **cơ hội** được mua sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai với “**giá gốc**”, được “**chốt giá bán, giá thuê mua**” theo quy định “*thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng*” tại khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và tại khoản 5 Điều 18 “*dự thảo Luật*”.

5/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 20 “*dự thảo Luật*” quy định về “**bảo lãnh**” như sau:

“3. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bất động sản phải có bảo lãnh của ngân hàng thương mại trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với bên mua, thuê mua trong trường hợp không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, **trừ trường hợp khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Việc bên mua, thuê mua từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.**”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, tại khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định “3. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, **bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình**. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng. Việc bên mua, thuê mua từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai” là quy định **rất hợp lý hợp tình**.

Bởi lẽ, khi thực hiện **“bảo lãnh ngân hàng”** để ngân hàng thực hiện **“nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với bên mua, thuê mua trong trường hợp không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”** thì chủ đầu tư phải **“trả phí”** với mức thu của tổ chức tín dụng thường **“không thấp hơn 2% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”** là một khoản chi phí không hề nhỏ, **“rất có lợi cho ngân hàng”**, mà ngân hàng không phải là một bên góp vốn với chủ đầu tư để thực hiện dự án (Luật các tổ chức tín dụng cũng không cho phép tổ chức tín dụng góp vốn kinh doanh bất động sản) và chi phí **“bảo lãnh ngân hàng”** được tính vào giá bán nhà mà khách hàng phải gánh chịu.

(2) Hiệp hội nhận thấy, đối với các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản có uy tín thương hiệu thì luôn được khách hàng tin tưởng và nhiều khách hàng sẵn sàng lựa chọn việc **“không cần có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình”** như quy định tại khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Hơn nữa, tại thời điểm hiện nay và trong những năm tới đây thì hệ thống pháp luật ngày càng được hoàn thiện và nhìn chung các chủ đầu tư đều bảo đảm năng lực và có trách nhiệm đối với khách hàng nên sẽ có ít **“rủi ro”** về việc chủ đầu tư **“không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”** nên Hiệp hội đề nghị giữ lại nội dung khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và bổ sung vào khoản 3 Điều 20 “dự thảo Luật” là phù hợp.

6/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi Chương IV “dự thảo Luật” theo hướng Chương IV bao gồm **“Mục 1. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản”** và **“Mục 2. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản”** để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Điều 220 Luật Đất đai 2024 cho phép **“tách thửa đất, hợp thửa đất”** dẫn đến hoạt động **“phân lô bán nền đã có hạ tầng kỹ thuật”**, để bảo đảm hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với tất cả hoạt động kinh doanh bất động sản và để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, khách hàng, như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi tiêu đề Chương IV “dự thảo Luật” và bổ sung tiêu đề Mục 1 như sau:

“CHƯƠNG IV

KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Mục 1

Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản”

Mục 1 bao gồm các Điều 22,23,24,25,26,27,28 của “dự thảo Luật”.

(2) Đề nghị bổ sung Mục 2 như sau:

“Mục 2

Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản”

Hiệp hội đề nghị bổ sung một số điều khoản chủ yếu sau đây:

“Điều 28a. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản của chủ đầu tư dự án bất động sản

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật **ngoài** 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.

2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật **ngoài** dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.

3. Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật **ngoài** 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.

Điều 28b. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản được chuyển nhượng

1. Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

2. Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, 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.

3. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự.

4. 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.

5. Quyền sử dụng đất 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.

6. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

7. Quyền sử dụng đất 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.

Điều 28c. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật **ngoài** dự án bất động sản quy định như sau:

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

2. Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

5. Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao 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 nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

6. Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở bên thuê, thuê lại bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho bên thuê, thuê lại về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

Điều 28d. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật **ngoài** dự án bất động sản quy định như sau:

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;

e) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản đã ký kết.

3. Phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Trong quá trình xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 28đ. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản cho tổ chức

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 25 của Luật này.

2. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất để bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện các thủ tục xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 28e. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản cho tổ chức

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật này.

2. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Thực hiện xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản theo giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản đã ký kết.

4. Thực hiện xây dựng trên đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Xây dựng nhà ở, công trình theo giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án bất động sản đã ký kết.

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đã giải trình tại Mục 1 của Văn bản này.

7/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi điểm e khoản 1 Điều 30** “*dự thảo Luật*” về xử lý trường hợp “*dự án chuyển nhượng đang thế chấp*” như sau:

“e) 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, **trừ trường hợp được bên nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp hoặc bên nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án đồng ý trở thành bên thế chấp và phải thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng dự án, một phần dự án về việc đồng ý không phải giải chấp hoặc đồng ý trở thành bên thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự.**”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, rất cần thiết bổ sung quy định “**không phải thực hiện giải chấp**” đối với “*trường hợp được bên nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp hoặc bên nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án đồng ý trở thành bên thế chấp và phải thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng dự án, một phần dự án về việc đồng ý không phải giải chấp hoặc đồng ý trở thành bên thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự*” để vừa **phù hợp** với thực tiễn và vừa **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với các quy định pháp luật sau đây:

- Tại **khoản 5 Điều 321 Bộ Luật Dân sự 2015** quy định về quyền của bên thế chấp tài sản “**được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật**”.

- Tại **khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở 2023** quy định “*Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này*”.

- Tại **điểm b khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở 2023** cũng đã quy định “3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây: b) (...) **đã giải chấp** đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, **trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp**; 4. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện sau đây: a) (...) nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì **phải giải chấp** trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, **trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp**”.

8/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 3 Điều 30 “dự thảo Luật” về “điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản”** như sau:

“3. 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.

Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án, phần dự án chuyển nhượng với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật này và nội dung thỏa thuận về việc bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành phải được ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng dự án, một phần dự án.”

Lý do đề xuất:

(1) Trước đây, tại khoản 1 Điều 10 **Nghị quyết số 42/2017/QH14** ngày 21/6/2017 của Quốc hội về “xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản” quy định “1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu **được chuyển nhượng tài sản bảo đảm** của khoản nợ xấu là **dự án bất động sản** khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: **a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được thụ lý nhưng chưa được giải quyết hoặc đang được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền; không đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”, **không quy định điều kiện “phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”** của dự án, phần dự án chuyển nhượng và **cũng không quy định chủ đầu tư chuyển nhượng “phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính”** đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng.

Cơ chế thông thoáng của Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội **không quy định chủ đầu tư chuyển nhượng “phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính”** đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng và **“chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính của dự án, phần dự án chuyển nhượng”** đã tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức tín dụng xử lý hiệu quả tài sản bảo đảm là bất động sản cho các khoản “nợ xấu” trong giai đoạn 2017-2023 và **không làm thất thu ngân sách nhà nước**, bởi lẽ chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ nộp tiền sử dụng đất 01 lần (trừ trường hợp dự án được điều chỉnh quy hoạch).

(2) Nay, **khoản 3 Điều 30 “dự thảo Luật” không bắt buộc “phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”** của dự án, phần dự án chuyển nhượng nhưng **vẫn quy định điều kiện “phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính”** là không sát với thực tiễn, không phù hợp với nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của doanh nghiệp là hoạt động kinh doanh bình thường của doanh nghiệp vừa có nhu cầu mua thêm dự án và vừa có nhu cầu bán bớt dự án theo kế hoạch đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp, không nên có “**định kiến**” coi “**bán dự án**” là doanh nghiệp “**yếu**”

hoặc đang “**khó khăn**”, mà cần **tôn trọng** và **bảo đảm “quyền của doanh nghiệp”** theo quy định tại **Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020**, trong đó có “**quyền tự do kinh doanh; quyền tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh; quyền chủ động điều chỉnh quy mô và ngành, nghề kinh doanh; quyền lựa chọn hình thức, phương thức huy động, phân bổ và sử dụng vốn**”.

(3) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 3 Điều 30 “dự thảo Luật” chưa đồng bộ, thống nhất với khoản 3 Điều 29 “dự thảo Luật” và khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản 2023** quy định “3. 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 (...)”, trong đó “**có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành**”.

Đề xuất trên đây của Hiệp hội sẽ **tạo điều kiện thuận lợi, “thông thoáng” và thúc đẩy phát triển** thị trường mua bán, chuyển nhượng dự án (M&A) minh bạch, hạn chế tình trạng chuyển nhượng dự án “**chui, núp bóng**” hình thức chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp dẫn đến thay đổi cổ đông, thành viên của doanh nghiệp, thực chất là chuyển nhượng dự án, thay đổi chủ đầu tư của dự án.

9/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi các khoản 8, 9 Điều 3 và các khoản 2, 5 Điều 33 “dự thảo Luật”** về trường hợp cá nhân giao kết “**hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản**” để **bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân** và trường hợp giao kết “**hợp đồng dịch vụ lưu trú ngắn hạn**”.

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 2 và khoản 5 Điều 33 “dự thảo Luật”** về “**hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản**” như sau:

“2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là cá nhân ~~doanh nghiệp kinh doanh bất động sản~~ được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên, **trừ trường hợp giao kết hợp đồng dịch vụ lưu trú ngắn hạn được xác lập, thực hiện giao dịch thông qua phương thức điện tử thì được thực hiện giao kết trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của bên cung cấp dịch vụ.**

5. Trường hợp hợp đồng kinh doanh bất động sản được xác lập, thực hiện giao dịch thông qua phương thức điện tử thì được thực hiện giao kết trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bảo đảm phù hợp quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, đất đai, công chứng, kinh doanh bất động sản, nhà ở và pháp luật khác có liên quan **hoặc được thực hiện giao kết trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của bên cung cấp dịch vụ này.**”

(2) Để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 8 và khoản 9 Điều 3 “dự thảo Luật”** về “**giải thích từ ngữ**” như sau:

“8. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản **hoặc thông qua phương thức điện tử** giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để thực hiện mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà có mục đích lưu trú, nhà ở thương mại giá phù hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở và công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

9. *Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản hoặc thông qua phương thức điện tử giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân về việc cung cấp dịch vụ bất động sản.*”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không có nhu cầu “công chứng hoặc chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản”**, bởi lẽ **doanh nghiệp có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và chịu trách nhiệm trước pháp luật** khi thực hiện giao kết hợp đồng với khách hàng, nhưng đối với **khách hàng là cá nhân** thì lại có **nhu cầu “công chứng hoặc chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy đối với “*hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản*”, trong đó có “*hợp đồng dịch vụ lưu trú ngắn hạn*” thường **thông qua các nền tảng điện tử** chủ yếu là của nhà cung cấp nước ngoài như Airbnb, Booking.com, Agoda, Luxstay hoặc nhà cung cấp trong nước như batdongsan.com thì lại “**được xác lập, thực hiện giao dịch thông qua phương thức điện tử trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của bên cung cấp dịch vụ**” được giao kết 03 bên gồm “*bên cho thuê lưu trú*”, “*bên thuê lưu trú*” (có thể là khách hàng trong nước, có thể là khách hàng nước ngoài) và “*bên cho thuê lưu trú*”, “*bên thuê lưu trú*” phải giao kết theo “*hợp đồng mẫu*” của “*nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử*” như Airbnb, Booking.com, Agoda, Luxstay, batdongsan.com nên **không cần thiết quy định phải “được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên**”.

(3) Trường hợp hợp đồng kinh doanh bất động sản được xác lập, thực hiện giao dịch thông qua phương thức điện tử thì ngoài trường hợp được thực hiện giao kết trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bảo đảm phù hợp quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, đất đai, công chứng, kinh doanh bất động sản, nhà ở và pháp luật khác có liên quan thì Hiệp hội đề nghị **bổ sung** trường hợp “**được thực hiện giao kết trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của bên cung cấp dịch vụ này**”, bởi lẽ cả “*bên cho thuê lưu trú*” và “*bên thuê lưu trú*” đều phải thực hiện theo “*hợp đồng mẫu*” của “*nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử*” như Airbnb, Booking.com, Agoda, Luxstay mà **không thể thay đổi “hợp đồng mẫu**”.

10/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi điểm a khoản 2 Điều 44 “dự thảo Luật” bổ sung** điều kiện “**được cấp mã số định danh người môi giới bất động sản**” như sau:

“2. 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, **được cấp mã số định danh người môi giới bất động sản. Điều kiện cấp mã số định danh người môi giới bất động sản được áp dụng sau 12 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành;**”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, rất cần thiết **bổ sung** quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 44 “*dự thảo Luật*” nhưng cần xem xét **bổ sung** điều kiện “**được cấp mã số định danh người môi giới bất động sản**”, có thể được cấp đồng thời với “*chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản*” và nếu đề xuất này được chấp thuận thì cần quy định **thời điểm áp dụng** ít nhất là **12 tháng** kể từ ngày **Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành** để Bộ Xây dựng và các địa phương có thời gian chuẩn bị.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính;
Bộ Nông nghiệp Môi trường; Bộ Công thương;
Bộ Nội vụ; Bộ Công an; Bộ Quốc phòng;
Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch;
Bộ Khoa học Công nghệ; Ngân hàng Nhà nước;
- Liên đoàn Thương mại Công nghiệp Việt Nam;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com