



# CÔNG TY LUẬT TNHH WIKI LEGAL

## HÀ NỘI

Tầng 7, Toà nhà HH Office, số 293/15 Khuất Duy  
Tiến, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)

Email: [admin@wikilegal.vn](mailto:admin@wikilegal.vn)

## TP. HỒ CHÍ MINH

Tầng G, Tòa nhà DHouse Building, số 39 Nguyễn  
Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM

Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)

Email: [hcm.office@wikilegal.vn](mailto:hcm.office@wikilegal.vn)

## BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 2 – Tháng 11/2023

(15/11/2023 – 30/11/2023)



### Tin tức nổi bật

*Một số điểm mới nổi bật của  
Luật Kinh doanh bất động sản  
năm 2023*



### Văn bản pháp luật mới

Trong số đó:

*Thông tư 66/2023/TT-BCA sửa đổi Thông tư 55/2021/TT-BCA hướng dẫn Luật Cư trú; Thông tư 56/2021/TT-BCA quy định về biểu mẫu trong đăng ký, quản lý cư trú; Thông tư 57/2021/TT-BCA quy định về quy trình đăng ký cư trú do Bộ trưởng Bộ Công an ban hành*

## A - Tin tức nổi bật

---



### **Một số điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mà các nhà đầu tư cần biết**

Ngày 28/11/2023, Quốc hội chính thức bấm nút thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Theo đó, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có nhiều điểm mới nổi bật so với Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

Trong bản tin pháp luật này, WIKI LEGAL sẽ tổng hợp một số điểm mới quan trọng của Luật kinh doanh bất động sản sửa đổi năm 2023 tác động mạnh đến thị trường bất động sản.

## 1. Gia tăng trách nhiệm của chủ đầu tư

Nếu Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không cho phép chủ đầu tư dự án ủy quyền cho các bên tham gia hợp tác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản thì Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi 2023 bổ sung thêm quy định không cho phép ký hợp đồng đặt cọc.

Bên cạnh đó, Luật mới quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua...

## 2. Sử dụng mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh BĐS sử dụng hợp đồng mẫu do Chính phủ ban hành, hợp đồng mẫu chỉ bao gồm các nội dung chính, nội dung khác theo sự thỏa thuận của các bên.

Quy định này tôn trọng sự thỏa thuận của các bên và chấm dứt tranh luận về việc bắt buộc hay lựa chọn áp dụng hợp đồng mẫu theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP.

## 3. Ghi nhận quyền cọc của chủ đầu tư

Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi 2023 đã ghi nhận rõ về việc chủ đầu tư dự án bất động 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.

Trước đó, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không ghi nhận về việc nhận cọc của chủ đầu tư đối với các sản phẩm là bất động hình thành trong tương lai.

#### 4. Chủ đầu tư bắt buộc phải hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất đai trước khi đưa sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi 2023 siết chặt điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh, đặc biệt là quy định về việc “*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 đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh*”.

Trước đó, tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất Động sản 2014 không quy định thật sự rõ ràng điều kiện này, một số địa phương vận dụng quy định chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ của mình (trong đó có nghĩa vụ tài chính) để buộc Chủ đầu tư phải hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với đất đai.

#### 5. Quy định chặt hơn về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Chủ đầu tư dự án trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết.

Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua, cho phép khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với mình.

#### 6. Điều kiện được phân lô, bán nền chặt chẽ hơn

Điều kiện đối với đất được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (phân lô, bán nền) đã thống nhất với Luật Nhà ở thông qua ngày 27/11: Không thuộc phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, II, III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất. Còn lại, do UBND cấp tỉnh tự quyết các khu vực được phân lô bán nền.

Ngoài ra, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho Sở Xây dựng; Trong thời hạn 15 ngày, Sở Xây dựng kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản về việc đủ/không đủ điều kiện chứng nhận.

## 7. Siết chặt điều kiện chuyển nhượng toàn bộ/một phần dự án bất động sản

Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ/một phần dự án bất động sản: Chủ đầu tư chuyển nhượng phải 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 của dự án, phần dự án chuyển nhượng.

Như vậy, luật mới siết chặt điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản, quy định bên chuyển nhượng phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; không ghi nhận việc các bên thỏa thuận để bên nhận chuyển nhượng tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ tài chính như kiến nghị của nhiều chuyên gia..

## 8. Thủ tục đất đai nếu bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điểm này khắc phục được nhược điểm của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 là bên chuyển nhượng phải trả lại đất cho Nhà nước để Nhà nước giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

## 9. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án

Giữ nguyên như quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014, chỉ ghi nhận thêm việc Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định chuyển nhượng một phần dự án.

## 10. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

Luật mới quy định chỉ có 3 loại hợp đồng được chuyển nhượng: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

## B - Văn bản pháp luật mới



### Văn bản pháp luật mới nổi bật (Ban hành từ 15/11/2023 – 30/11/2023)

STT	Văn bản pháp luật	
<b>ĐẦU TƯ – THƯƠNG MẠI</b>		
1	Nghị định 80/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 95/2021/NĐ-CP và 83/2014/NĐ-CP về kinh doanh xăng dầu	
	Ngày ban hành: 17/11/2023	Ngày hiệu lực: 17/11/2023
2	Nghị quyết 190/NQ-CP năm 2023 về nguồn vốn ngân sách trung ương thực hiện Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành do Chính phủ ban hành	
	Ngày ban hành: 17/11/2023	Ngày hiệu lực: 17/11/2023
3	Báo cáo 219/BC-BXD năm 2023 về tiếp thu, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) do Bộ Xây dựng ban hành	
	Ngày ban hành: 16/11/2023	Ngày hiệu lực: 16/11/2023
<b>SỞ HỮU TRÍ TUỆ</b>		
4	Nghị định 79/2023/NĐ-CP hướng dẫn Luật Sở hữu trí tuệ về quyền đối với giống cây trồng	
	Ngày ban hành: 15/11/2023	Ngày hiệu lực: 15/11/2023

STT	Văn bản pháp luật	
<b>NGÂN HÀNG – CHỨNG KHOÁN</b>		
5	Thông tư 69/2023/TT-BTC sửa đổi Thông tư 57/2021/TT-BTC quy định lộ trình sắp xếp lại thị trường giao dịch cổ phiếu, thị trường giao dịch trái phiếu, thị trường giao dịch chứng khoán phái sinh và thị trường giao dịch các loại chứng khoán khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 15/11/2023	Ngày hiệu lực: 30/12/2023
6	Thông tư 14/2023/TT-NHNN quy định về hệ thống kiểm soát nội bộ của tổ chức tín dụng phi ngân hàng do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành	
	Ngày ban hành: 20/11/2023	Ngày hiệu lực: 01/10/2024
<b>HÀNH CHÍNH – TƯ PHÁP</b>		
7	Thông tư 65/2023/TT-BCA quy định về Trường phòng nghiệp vụ của Công an nhân dân có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy, chữa cháy; cứu nạn, cứu hộ; phòng, chống bạo lực gia đình do Bộ trưởng Bộ Công an ban hành	
	Ngày ban hành: 17/11/2023	Ngày hiệu lực: 01/01/2024
8	Thông tư 66/2023/TT-BCA sửa đổi Thông tư 55/2021/TT-BCA hướng dẫn Luật Cư trú; Thông tư 56/2021/TT-BCA quy định về biểu mẫu trong đăng ký, quản lý cư trú; Thông tư 57/2021/TT-BCA quy định về quy trình đăng ký cư trú do Bộ trưởng Bộ Công an ban hành	
	Ngày ban hành: 17/11/2023	Ngày hiệu lực: 01/01/2024
<b>GIAO THÔNG – XÂY DỰNG</b>		
9	Thông tư 12/2023/TT-BXD quy định về phân cấp tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III trở lên do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành	
	Ngày ban hành: 20/11/2023	Ngày hiệu lực: 10/01/2024
10	Thông tư 32/2023/TT-BGTVT sửa đổi Thông tư 10/2020/TT-BGTVT quy định việc đặt hàng, đấu thầu cung cấp dịch vụ sự nghiệp công quản lý, bảo trì đường thủy nội địa quốc gia sử dụng ngân sách Nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên do Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải ban hành	
	Ngày ban hành: 28/11/2023	Ngày hiệu lực: 15/01/2024
11	Thông tư 33/2023/TT-BGTVT quy định về phân cấp quản lý Nhà nước chuyên ngành về giao thông vận tải đường thủy nội địa tại cảng, bến thủy nội địa, khu neo đậu do Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải ban hành	
	Ngày ban hành: 28/11/2023	Ngày hiệu lực: 15/01/2024