



# BẢN TIN PHÁP LUẬT

# MỤC LỤC

## I. ĐIỂM TIN NỔI BẬT

Một số điểm mới của Luật Đất đai 2024

Một số điểm mới của Luật Nhà Ở 2023

Một số điểm mới của Luật Kinh Doanh BĐS 2023

## II. DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

# I. ĐIỂM TIN NỔI BẬT

## MỘT SỐ ĐIỂM MỚI CỦA

# LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ("**Luật Đất Đai 2024**") có hiệu lực từ ngày 01/01/2025, ngoại trừ: (i) Điều 190 và Điều 248 có hiệu lực từ ngày 01/04/2024, (ii) việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/06/2022, và (iii) Khoản 9 Điều 60 có hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực. Sau đây là tóm tắt một số điểm nổi bật:

### BẢNG GIÁ ĐẤT ĐƯỢC CẬP NHẬT HÀNG NĂM

Luật Đất Đai 2024 đã bỏ khung giá đất và quy định bảng giá đất tại Điều 159. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hàng năm, bảng giá đất được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo.

### MỞ RỘNG CHỦ THỂ CÓ THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

Khoản 1 Điều 235 và Khoản 5 Điều 236 của Luật Đất Đai 2024 bổ sung hai phương thức giải quyết tranh chấp là Hòa giải thương mại và Trọng tài thương mại.

Như vậy, đối với các tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, có thêm lựa chọn giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài thương mại Việt Nam theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại hoặc Hòa giải thương mại theo pháp luật về hòa giải thương mại.

### TẠO ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

Luật Đất Đai 2024 quy định rất thông thoáng việc "sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất"

hoặc "đang có quyền sử dụng đất" đối với hầu hết các dự án phát triển kinh tế - xã hội, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội (trừ một số hạn chế đối với dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 127).

Quy định trên sẽ tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy phát triển sản xuất kinh doanh như: phát triển các dự án khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp công nghệ cao, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục, nghiên cứu khoa học, công viên, khu vui chơi giải trí...

### TẠO CƠ HỘI CHO ĐẤT KHÔNG GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC CẤP "SỔ ĐỎ"

Điều 138 Luật Đất Đai 2024 quy định chi tiết các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được căn cứ trên các mốc thời gian sử dụng khác nhau.

Như vậy, Luật Đất Đai 2024 đã quy định cụ thể về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền.

## NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI CÓ ĐẦY ĐỦ CÁC QUYỀN, NGHĨA VỤ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước.

Cụ thể, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai; quyền chung của người sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ cá nhân sử dụng đất; quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận quyền sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất gồm cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được bình đẳng, ngang nhau.

Điều 28 Luật Đất Đai 2024 cũng quy định người gốc Việt định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở. Cùng với đó là nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà.

## MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC

*Mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa: cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Tuy nhiên, nếu nhận quá hạn mức giao đất thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt (Theo Điều 45 Luật Đất Đai 2024).*

*Không mở rộng các loại đất cho nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận (Điều 127 Luật Đất Đai 2024): chỉ được thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở; đối với trường hợp đang có quyền sử dụng đất, chỉ được thực hiện dự án nhà ở thương mại nếu đó là đất ở hoặc đất ở và đất khác (không phải đất ở, bao gồm cả đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp).*



# LUẬT NHÀ Ở 2023

Luật Nhà Ở số 27/2023/QH15 (“Luật Nhà Ở 2023”), sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025. Sau đây là tóm tắt một số điểm nổi bật có tác động đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

## YÊU CẦU ĐIỀU KIỆN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY, CẤP SỔ CHO “CHUNG CƯ MINI”

Điều 57 Luật Nhà Ở 2023 quy định cá nhân muốn xây “chung cư mini” (nhà ở từ 02 tầng trở lên, tại mỗi tầng có các căn hộ, hoặc từ 02 tầng và quy mô 20 căn hộ trở lên) để bán, cho thuê sẽ phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Căn hộ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo pháp luật đất đai, được bán, cho thuê, thuê mua theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Như vậy, Luật Nhà Ở 2023 đã có cơ sở pháp lý công nhận quyền sở hữu riêng lẻ từng căn hộ chung cư mini thông qua việc cấp giấy chứng nhận và cho phép được bán, cho thuê mua, cho thuê theo luật định.

Đồng thời, việc quy định cụ thể hơn các điều kiện, các quy chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, đường giao thông, quản lý vận hành đối với loại hình căn hộ này cũng là cơ sở để các văn bản dưới luật cụ thể hóa các điều kiện, quy chuẩn nhằm quản lý chặt chẽ đối với “chung cư mini”.

## CÁC QUY ĐỊNH KHUYẾN KHÍCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất

của dự án. Ngoài ra, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;

Được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận. Chủ đầu tư được hạch toán riêng và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

Luật Nhà Ở 2023 đã bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội, chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập. Trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng.

Ngoài ra, Luật Nhà Ở 2023 đã mở rộng đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, cụ thể là học sinh, sinh viên các đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập và doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

## KHÔNG QUY ĐỊNH THỜI HẠN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ

Luật Nhà Ở 2023 không quy định thời hạn sở hữu, mà chỉ quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng, có nguy cơ sập đổ phải phá dỡ, thì giá trị nhà ở không còn nhưng giá trị quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài và người dân vẫn được bồi thường (Điều 58 Luật Nhà Ở 2023).



## CHƯA THÔNG QUA VIỆC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐẤT KHÔNG CÓ YẾU TỐ Ở

Khoản 3 Điều 36 Luật Nhà Ở 2023 quy định điều kiện để được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại khi “nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai”.

Trong khi đó, theo Khoản 6 Điều 127 Luật Đất Đai 2024, liên quan đến nội dung khi chủ đầu tư đang có quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác.

Do đó, vẫn chưa thể khởi thông cho các dự án nhà ở thương mại đang vướng mắc khi chủ đầu tư không có phần diện tích đất ở.

## THÊM HÌNH THỨC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Tại Điểm c Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà Ở 2023 bổ sung thêm hình thức tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đã sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà Ở 2023.

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI CỦA

# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (“Luật KDBĐS 2023”), sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025. Sau đây là tóm tắt một số điểm mới đáng chú ý:

## THU HẠP PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Điều 1 Luật KDBĐS 2023 quy định: Tổ chức tín dụng, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của 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 pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm.

Như vậy, Luật KDBĐS 2023 sẽ không trực tiếp điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Cách tiếp cận này đi theo hướng không xem hoạt động xử lý nợ là hoạt động kinh doanh bất động sản mà sẽ thực hiện theo Luật Các tổ chức tín dụng và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

## CÁ NHÂN KHÔNG ĐƯỢC KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BĐS ĐỘC LẬP

Từ Luật KDBĐS 2023, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản bắt buộc phải thực hiện công việc của mình trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (Theo Khoản 2 Điều 61 Luật KDBĐS 2023).

Việc yêu cầu cá nhân hành nghề môi giới phải thực hiện công việc của mình trong một doanh nghiệp chuyên nghiệp cũng đồng nghĩa với việc tăng cường sự giám sát và kiểm soát trong quá trình hoạt động.

## THẮT CHẶT CÁC ĐIỀU KIỆN “PHÂN LÔ, BÁN NỀN”

Điều 31 Luật KDBĐS 2023 thu hẹp khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“QSDĐ”) cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, theo đó chỉ cho phép chuyển nhượng QSDĐ cho các cá nhân tự xây dựng nhà ở tại các khu vực không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá QSDĐ để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Ngoài ra, còn bổ sung quy định trước khi chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS, Chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS cấp tỉnh về việc QSDĐ đủ điều kiện được chuyển nhượng tương tự như mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

## BẢO LÃNH TRONG KINH DOANH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Bổ sung quy định về việc khách hàng được lựa chọn có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với mình. Nếu khách hàng từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với mình, khách hàng sẽ thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Theo Khoản 3 Điều 26 Luật KDBĐS 2023).

Bên cạnh đó, theo Khoản 6 Điều 26 Luật KDBĐS 2023, Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của khách hàng theo Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho khách hàng và khách hàng đã nhận được Thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh (trừ trường hợp khách hàng từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với mình).

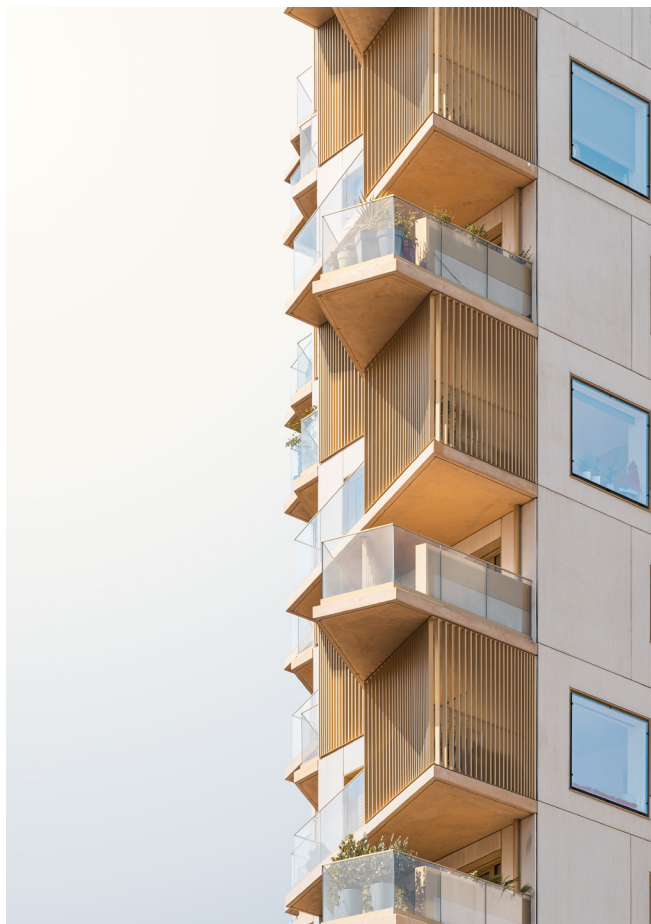
## ĐẶT CỌC MUA NHÀ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI KHÔNG QUÁ 5% GIÁ BÁN

Luật KDBĐS 2023 đã bổ sung 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.

## NHẬN TIỀN THANH TOÁN BĐS QUA NGÂN HÀNG

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 48 của Luật KDBĐS 2023, 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.





## II. DANH MỤC

# VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

STT	TÊN VĂN BẢN	NGÀY BAN HÀNH	NGÀY CÓ HIỆU LỰC
1	Luật đất đai số 31/2024/QH15	18/01/2024	01/01/2025
2	Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15	18/01/2024	01/07/2024
3	Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15	28/11/2023	01/01/2025
4	Luật Nhà ở số 27/2023/QH15	27/11/2023	01/01/2025
5	Luật đấu thầu số 22/2023/QH15	23/06/2023	01/01/2024
6	Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH15	22/06/2023	01/07/2024
7	Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15	20/06/2023	01/07/2024
8	Luật Hợp tác xã số 17/2023/QH15	20/06/2023	01/07/2024
9	Luật giá số 16/2023/QH15	19/06/2023	01/07/2024
10	Nghị định 12/2024/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai	05/02/2024	05/02/2024
11	Nghị định số 94/2023/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội.	28/12/2023	01/01/2024
12	Thông tư 01/2024/TT-BNNPTNT về Bảng mã số HS đối với danh mục hàng hóa thuộc thẩm quyền quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và danh mục hàng hóa xuất, nhập khẩu phải kiểm tra chuyên ngành trong lĩnh vực nông nghiệp và phát triển nông thôn	02/02/2024	20/03/2024
13	Thông tư số 44/2023/TT-BCT sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2018/TT-BCT quy định về xuất xứ hàng hóa.	29/12/2023	15/02/2024

## TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Bản tin này nhằm mục đích cung cấp thông tin chung và không thể hiện quan điểm, ý kiến tư vấn pháp lý. Người sử dụng tài liệu này lưu ý rằng các quy định, điều luật, nghị định tại đây có thể được sửa đổi và được hiểu, áp dụng khác nhau tại từng thời điểm. Chúng tôi không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất nào xảy ra liên quan đến việc sử dụng một phần hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin. Các Ban/Phòng/Bộ phận/Công ty thành viên thuộc KLC Group vui lòng liên hệ Ban pháp chế để được tư vấn chi tiết cho từng trường hợp cụ thể.

### TẬP ĐOÀN KLC GROUP

105 - 107 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
H. 079 868 1800 | W. [klcgroup.vn](http://klcgroup.vn)