



# SỐ ĐẶC BIỆT: LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

---

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## CÔNG TY LUẬT TNHH ATS

Văn phòng TP. Hà Nội  
Tầng 10, Tòa nhà Đào Duy Anh  
Số 9 Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
Email: [partners@atslegal.vn](mailto:partners@atslegal.vn) – Tel: +84-24-3751 1888

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh  
Tầng 12, Tòa nhà 40 Phạm Ngọc Thạch  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
Website: [www.atslegal.vn](http://www.atslegal.vn) - Tel: 84-28-3926 2635



# ATS



VŨ THỊ THU HÀ

LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH – CÔNG TY LUẬT TNHH ATS



## — LỜI NÓI ĐẦU —

### TỪ LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH

Chúng tôi cam kết cung cấp dịch vụ pháp lý hiệu quả, tin cậy với tinh thần trách nhiệm cao nhất tới từng khách hàng.

Phương pháp của chúng tôi là luôn tập trung vào khách hàng, luôn đề xuất giải pháp hữu hiệu và hướng tới sự đổi mới. Chúng tôi có một đội ngũ luật sư giàu kinh nghiệm để cung cấp các dịch vụ pháp lý đa dạng, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách hàng.

Chúng tôi luôn nỗ lực tối đa để hỗ trợ giải quyết các vấn đề pháp lý của khách hàng, giúp khách hàng giảm thiểu chi phí và tập trung thực hiện các hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình.

# LIÊN KẾT – TIN TƯỞNG – THÀNH CÔNG

Tại Công ty Luật ATS, hành động của chúng tôi phản ánh niềm tin của chúng tôi – đó là cung cấp các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp tốt nhất, đạt được và duy trì sự tin tưởng và hài lòng của khách hàng.

Để trở thành hãng luật hàng đầu cung cấp dịch vụ đa dạng về các vấn đề pháp lý trong nước và quốc tế, chúng tôi đã phối hợp, liên kết với nhiều đơn vị, tổ chức trong nước và quốc tế.

Chúng tôi tự hào về khả năng xây dựng niềm tin với khách hàng và hỗ trợ khách hàng tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Chúng tôi luôn đạt được tỷ lệ thành công rất cao, vượt quá sự mong đợi của khách hàng trong việc hoàn thành các yêu cầu đa dạng của các khách hàng hoạt động trong nhiều lĩnh vực hoạt động kinh doanh

An aerial photograph of a city, likely in Vietnam, showing a wide river, a multi-lane highway bridge with traffic, and a dense urban area with various buildings and structures. The text is overlaid on a dark blue semi-transparent banner across the middle of the image.

# NHỮNG THAY ĐỔI NỔI BẬT CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

# MỤC LỤC

## NHỮNG THAY ĐỔI NỔI BẬT

### CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

1. Đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai không quá 5% giá bán
2. Giảm số tiền thanh toán trước khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai
3. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ không phải thành lập công ty
4. Doanh nghiệp môi giới bất động sản chỉ cần một người có chứng chỉ hành nghề
5. Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản phải thanh toán bằng phương thức chuyển khoản



# MỤC LỤC

## NHỮNG THAY ĐỔI NỔI BẬT

### CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

6. Siết phân lô, bán nền đối với đô thị loại III
7. Phải công khai loạt thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh
8. Những thay đổi đáng chú ý về hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản
9. Các loại công trình có sẵn, hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh
10. Từ 2025, môi giới bất động sản không được hành nghề tự do



# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

▶ [Quay lại mục lục](#)

## Đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai không quá 5% giá bán

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không quy định cụ thể về tiền cọc khi mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên, theo quy định mới tại khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, 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 hình thành trong tương lai khi đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

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.

Ngoài ra, nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chỉ được đưa vào kinh doanh khi có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất; giấy phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, ...

▶ [Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)





## Giảm số tiền thanh toán trước khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Luật kinh doanh bất động sản 2023 quy định rõ việc thanh toán trong mua bán nhà ở, 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. Đây là điểm đã sửa đổi so với Luật kinh doanh bất động sản 2014, trong đó luật cũ chỉ quy định lần đầu thanh toán không quá 30% giá trị hợp đồng.

Đồng thời, theo luật mới, tỷ lệ thanh toán khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giảm xuống còn 50% thay vì 70% như hiện nay. Cụ thể:

- Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, 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 cho khách hàng thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua  $\leq 50\%$  giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua (hiện nay là 70%).

▶ [Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)



# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

▶ [Quay lại mục lục](#)

## Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ không phải thành lập công ty

Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bổ sung cụ thể điều kiện để cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản.

Trong đó, đáng chú ý là quy định, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ không phải thành lập doanh nghiệp.

Luật mới, chỉ quy định riêng cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang bị tạm giam, đang chấp hành

hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc/đang bị Tòa án cấm hành nghề kinh doanh bất động sản.

Chính phủ sẽ quy định chi tiết tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ về số lượng, giá trị đối với các loại bất động sản.

Như vậy, từ ngày 01/01/2025, chỉ có cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ mới không phải thành lập doanh nghiệp/ hợp tác xã, các tổ chức, cá nhân khác kinh doanh dịch vụ bất động sản đều phải thành lập doanh nghiệp/hợp tác xã.

▶ [Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)



# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

► [Quay lại mục lục](#)



## Doanh nghiệp môi giới bất động sản chỉ cần một người có chứng chỉ hành nghề

Theo Điều 61 Luật mới, từ ngày 01/01/2025, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện sau:

- Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản
- Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;
- Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản (thay vì 02 người như Luật hiện hành);
- Trước khi hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến

cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.

Theo đó, doanh nghiệp môi giới bất động sản chỉ cần 01 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản chứ không phải 02 người như hiện nay.

► [Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)

# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

▶ [Quay lại mục lục](#)

## Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản phải thanh toán bằng phương thức chuyển khoản

Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản mới quy định, việc thanh toán trong giao dịch bất động sản, dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật.

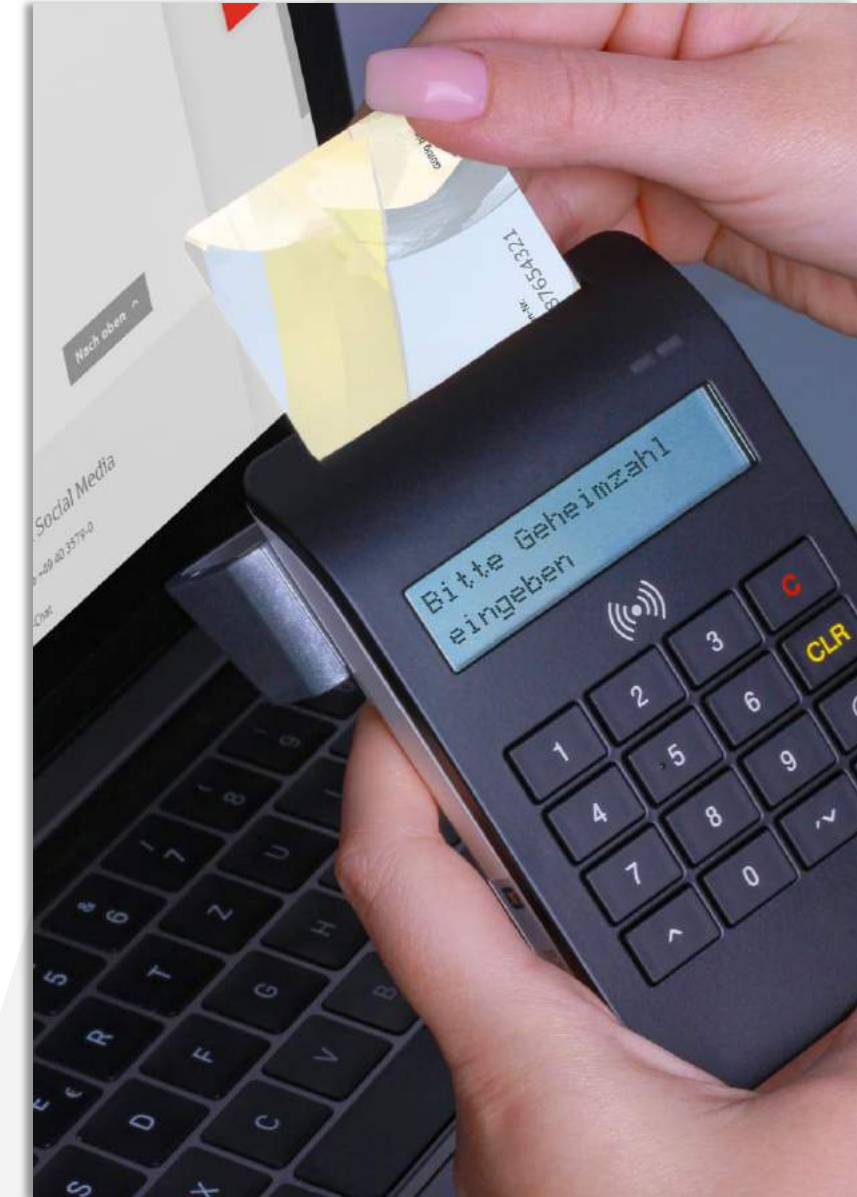
Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản.

Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 62 Luật này: “Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa

hồng từ Sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.”

Theo đó, mọi thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản sẽ chuyển khoản qua ngân hàng.

➤ [Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)





## Siết phân lô, bán nền đối với đô thị loại iii

Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc 01 trong 02 trường hợp sau đây:

- Thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị: Loại đặc biệt; Loại I; Loại II; Loại III;
- 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.

Đối với các khu vực còn lại, UBND cấp tỉnh căn cứ 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. Như vậy, quy định mới không cho phép phân lô, bán nền đối với cả khu vực phường của đô thị loại III.

Hiện nay, theo khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP chỉ ngăn chặn phân lô, bán nền tại các khu vực sau:

- Các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; hoặc
- 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; hoặc
- Mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

➤ [Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)

# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

▶ [Quay lại mục lục](#)

Phải công khai loạt thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh

Từ ngày 01/01/2025, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực, chính xác các thông tin sau về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh:

- Thông tin về dự án bất động sản;
- Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;
- Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn;
- Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Các thông tin này phải được công khai trên:

- Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Website của doanh nghiệp (nếu có).

Theo đó, mọi thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản sẽ chuyển khoản qua ngân hàng.

➤ [Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)





## Nhiều thay đổi về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2023, một số nội dung chính cần được bổ sung trong từng loại hợp đồng là:

(i) Bổ sung thêm nội dung chính trong Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng về:

*“đ) Bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai;”*

(ii) Bổ sung quy định về nội dung chính của từng loại hợp đồng khác, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;
- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản;

- Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 bổ sung quy định phải ghi đúng giá giao dịch thực tế vào hợp đồng.

“Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.”

Theo đó, cá nhân, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải ghi đúng giá trị giao dịch thực tế vào hợp đồng, tránh tình trạng giao dịch 02 giá (giá thực tế và giá trong hợp đồng). Đồng thời, phải chịu trách nhiệm về việc này.

► [Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)

# LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

▶ [Quay lại mục lục](#)

## Các loại công trình có sẵn, hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã bổ sung, quy định cụ thể loại công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh gồm:

Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Bên cạnh đó, Luật mới đã bỏ quy định, các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

Thay vào đó, quy định chỉ được kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

➤ [Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)





## Từ 2025, môi giới bất động sản không được hành nghề tự do

Khoản 2 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 nêu rõ, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
- Phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Do đó, từ ngày 01/01/2025, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất

động sản như sàn giao dịch bất động sản hoặc công ty môi giới bất động sản...

Điều này đồng nghĩa với việc, cá nhân không được hành nghề môi giới bất động sản tự do như hiện nay (khoản 2 Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cho phép cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập).

▶ [Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản 2023](#)



# LĨNH VỰC CHUYÊN MÔN

Luôn sẵn sàng phục vụ khách hàng



## Mua bán và sáp nhập (M&A)

Chúng tôi cung cấp dịch vụ pháp lý trong suốt quá trình thực hiện giao dịch mua bán và sáp nhập doanh nghiệp, bao gồm các giao dịch xuyên quốc gia và tại Việt Nam, và cung cấp cho khách hàng ý kiến tư vấn phù hợp đối với mỗi giai đoạn.



## Thuế

Chúng tôi tư vấn về tất cả các sắc thuế (thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhà thầu, thuế GTGT trong hoạt động kinh doanh, thương mại), và các vấn đề về tuân thủ, áp dụng các quy định về thuế trong các giao dịch cụ thể



## Đầu tư

Chúng tôi cung cấp dịch vụ pháp lý cho các nhà đầu tư và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Chúng tôi luôn hiểu rõ yêu cầu của các nhà đầu tư, các tổ chức tài chính và các bên liên quan trong các dự án đầu tư quy mô lớn tại Việt Nam



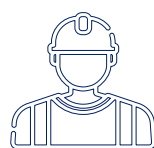
## Tranh tụng

Chúng tôi luôn thảo luận toàn diện với khách hàng và xem xét các tài liệu được cung cấp để đề xuất giải pháp tối ưu nhằm bảo vệ được tốt nhất quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng trong từng trường hợp cụ thể.



## Tài chính - Ngân hàng

Đội ngũ luật sư của chúng tôi luôn giải quyết hiệu quả các rủi ro trong hoạt động tài chính, ngân hàng và cung cấp các dịch vụ như: xác định các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh từ các giao dịch tín dụng, các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, xây dựng các quy trình nội bộ của ngân hàng



## Lao động

Dịch vụ của chúng tôi rất đa dạng, từ tư vấn tuyển dụng, các quyền lợi của nhân viên, đánh giá hiệu quả công việc, giao kết và chấm dứt hợp đồng lao động, các vấn đề về thuế thu nhập cá nhân, quy trình quản trị nhân sự, cho đến giải quyết tranh chấp lao động



## Tuân thủ pháp luật

Đội ngũ luật sư doanh nghiệp của chúng tôi, với kinh nghiệm đa ngành, cung cấp tư vấn toàn diện về quản lý doanh nghiệp và tuân thủ pháp luật, giúp giảm thiểu rủi ro và đe dọa tiềm ẩn.



## Hợp đồng

Chúng tôi cung cấp dịch vụ tư vấn, rà soát, hợp đồng và thỏa thuận, hỗ trợ khách hàng đàm phán với đối tác, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng khi xảy ra tranh chấp hợp đồng



asia**law**  
**PROFILES**

The  
**LEGAL**  
**500**

IFLR1000

## CÔNG TY LUẬT TNHH ATS

Văn phòng TP. Hà Nội  
Tầng 10, Tòa nhà Đào Duy Anh  
Số 9 Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
Email: [partners@atslegal.vn](mailto:partners@atslegal.vn) - Tel: +84-24-3751 1888

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh  
Tầng 12, Tòa nhà 40 Phạm Ngọc Thạch  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
Website: [www.atslegal.vn](http://www.atslegal.vn) - Tel: 84-28-3926 2635