



FDVN LAW FIRM

Tổng hợp bởi **Luật sư** **FDVN**

SO SÁNH VÀ TỔNG HỢP NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 SO VỚI NĂM 2014



ADD: 99 NGUYỄN HỮU THỌ, QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
WEB: FDVN.VN / FDVNLAWFIRM.VN / DIENDANNGHELUAT.VN

SƠ LƯỢC VÀ TỔNG HỢP NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VỚI LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có **10 Chương với 83 Điều, tăng thêm 04 chương so với Luật kinh doanh bất động sản năm 2014**. Các chương được sắp xếp, bố cục lại cụ thể như sau:

Chương I. Những quy định chung, gồm 11 điều (từ Điều 1 đến Điều 11).

Chương II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, gồm 10 điều (từ Điều 12 đến Điều 21).

Chương III. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, gồm 6 điều (từ Điều 22 đến Điều 27).

Chương IV. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, gồm 11 điều (từ Điều 28 đến Điều 38).

Chương V. Chuyển nhượng dự án bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 39 đến Điều 43).

Chương VI. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, gồm 9 điều (từ Điều 44 đến Điều 52).

Chương VII. Kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản, gồm 18 điều (từ Điều 53 đến Điều 70).

Chương VIII. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm 6 điều (từ Điều 71 đến Điều 76).

Chương IX. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 77 đến Điều 81).

Chương X. Điều khoản thi hành, gồm 2 điều (từ Điều 82 đến Điều 83).

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thể chế hóa các quan điểm, mục tiêu, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương, giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn và xu thế phát triển với nhiều điểm đổi mới, cụ thể như sau:

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 1 - Điều 8)	CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 1 - Điều 11)	
<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p>	<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>1. Luật này 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.</p> <p>2. Luật này không áp dụng đối với các trường hợp:</p> <p>a) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách; chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do sáp nhập, hợp nhất theo quy định của pháp luật;</p> <p>b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ</p>	<p>Luật mới bổ sung các trường hợp Luật không áp dụng</p> <p><i>“2. Luật này không áp dụng đối với các trường hợp:</i></p> <p><i>a) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách; chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do sáp nhập, hợp nhất theo quy định của pháp luật;</i></p> <p><i>b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;</i></p> <p><i>c) Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp;</p> <p>d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh.</p>	<p><i>giải quyết tranh chấp;</i></p> <p><i>d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;</i></p> <p><i>đ) Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh.”</i></p>
<p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.</p> <p>2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại</p>	<p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.</p> <p>2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.</p>	<p>Không thay đổi</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
Việt Nam.		
<p>Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p>	<p>Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p>	
<p>1. <i>Kinh doanh bất động sản</i> là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.</p>	<p>1. <i>Kinh doanh bất động sản</i> là việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận.</p>	<p>Sửa đổi khái niệm kinh doanh bất động sản</p> <p>Luật mới quy định cụ thể hơn về các hoạt động của kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh bất động sản.</p>
	<p>2. <i>Kinh doanh dịch vụ bất động sản</i> bao gồm 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.</p>	<p>Luật mới bổ sung mới khái niệm về kinh doanh dịch vụ bất động sản, dự án bất động sản so với luật cũ</p>
	<p>3. <i>Dự án bất động sản</i> là dự án đầu tư xây dựng công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng 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 năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.</p>	
<p>2. <i>Môi giới bất động sản</i> là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>12. <i>Môi giới bất động sản</i> là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Không thay đổi</p>
<p>3. <i>Nhà, công trình xây dựng có sẵn</i> là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.</p>	<p>4. <i>Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</i> là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành xây dựng, đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng để đưa vào sử dụng và đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với trường hợp phải được kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Luật mới bổ sung mới điều kiện để xác định “<i>nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</i>” là “<i>đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng để đưa vào sử dụng và đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với trường hợp phải được kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.</i>”</p>
<p>4. <i>Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</i> là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu</p>	<p>5. <i>Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</i> là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử</p>	<p>Luật mới sửa đổi từ “<i>nhà</i>” thành cụm từ “<i>nhà ở</i>”, sửa đổi cụm từ “<i>đang trong quá trình xây dựng</i>” thành cụm từ “<i>đang trong quá</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
đưa vào sử dụng	dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng	trình đầu tư xây dựng”
5. <i>Quản lý bất động sản</i> là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.	14. <i>Quản lý bất động sản</i> là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo nội dung ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.	Không thay đổi
6. <i>Sàn giao dịch bất động sản</i> là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.	11. <i>Sàn giao dịch bất động sản</i> là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này.	Luật mới bổ sung thêm cụm từ: “ <i>được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này.</i> ”
7. <i>Thuê mua nhà, công trình xây dựng</i> là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó.	6. <i>Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</i> là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua <u>một khoản tiền không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng</u> thuê mua và được sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê hàng tháng để trả cho bên cho thuê mua <u>trong một thời hạn nhất định</u> ; sau khi <u>hết thời hạn thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</u> và đã trả hết số tiền còn lại thì bên thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây	Luật mới quy định cụ thể về tỷ lệ số tiền bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua, quy định cụ thể về các khoảng thời gian bên thuê mua thanh toán cho bên cho thuê mua.

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	dựng đó.	
8. <i>Tư vấn bất động sản</i> là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.	13. <i>Tư vấn bất động sản</i> là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.	Không thay đổi
	<p>7. <i>Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</i> là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng theo quy định của Luật này.</p> <p>8. <i>Hợp đồng kinh doanh bất động sản</i> là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>9. <i>Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</i> là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ</p>	<p>Bổ sung các khái niệm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; - Hợp đồng kinh doanh bất động sản; - Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản; - Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>10. <i>Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</i> là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật này.</p>	
<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Kinh doanh bất động sản phải trung</p>	<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bình đẳng trước pháp luật; công khai, minh bạch; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải tuân thủ các quy định và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ</p>	<p>Luật mới gộp Khoản 1, Khoản 3 thành Khoản 1 và đổi cụm từ “<i>không trái với quy định của pháp luật</i>” thành “<i>không vi phạm điều cấm của luật</i>”</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>thực, công khai, minh bạch.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>quốc phòng, an ninh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	
<p>Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân; 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân; 3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; 4. 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 	<p>Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai. 2. Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao 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. 3. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. 4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này. 	<p>Bổ sung quy định cụ thể các loại hình thuộc công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao 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.</p> <p>Bổ quy định về các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất; bổ sung một loại bất động sản đưa vào kinh doanh là “quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản”.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
doanh quyền sử dụng đất		
<p>Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:</p> <p>a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Loại bất động sản;</p> <p>b) Vị trí bất động sản;</p> <p>c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;</p> <p>d) Quy mô của bất động sản;</p>	<p>Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này trước khi đưa vào kinh doanh trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (nếu có).</p> <p>2. Thông tin về dự án bất động sản:</p> <p>a) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản;</p> <p>b) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>c) Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị;</p> <p>d) Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản</p>	<p>Thay vì quy định chung về nội dung về bất động sản, Luật mới quy định cụ thể về các trường hợp phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác các 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.</p> <p>Luật mới bổ sung quy định các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;</p> <p>g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);</p> <p>i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai:</p> <p>a) Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản; thông tin về phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>b) Thiết kế cơ sở đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở;</p> <p>c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất;</p> <p>d) Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>đ) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở, công trình xây dựng có</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;</p> <p>e) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>4. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn:</p> <p>a) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;</p> <p>b) Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản của chủ đầu tư thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó;</p> <p>c) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>5. Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</p> <p>b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>c) Các hạn chế về quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>6. Các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
<p>Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động</p>	<p>Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản</p>	<p>Bổ sung và thay đổi các thuật ngữ “bình ổn” bằng thuật ngữ “điều tiết” quy định tại Khoản 5 Điều</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>sản</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có</p>	<p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi của dự án đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Nhà nước có chính sách để điều tiết thị trường bất động sản, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.</p> <p>6. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện thanh toán</p>	<p>này để phù hợp và thống nhất với nhau.</p> <p>Luật mới bổ sung quy định nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản và khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.</p>	<p>không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.</p> <p>7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p>	
<p>Điều 8. Các hành vi bị cấm</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.</p> <p>4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai</p>	<p>Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin, không công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.</p> <p>5. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung các hành vi bị cấm trong quy định hiện hành nhằm đảm bảo thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.</p> <p>Bổ sung các quy định về gian dối, thu tiền như sau: <i>“2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin, không công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.</i></p> <p><i>4. Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>không đúng mục đích theo cam kết.</p> <p>6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p> <p>7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</p> <p>8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>	<p>6. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</p> <p>7. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>	<p><i>hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.”</i></p>
<p>CHƯƠNG II. KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN (ĐIỀU 9 - ĐIỀU 53)</p>	<p>CHƯƠNG II. KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN (ĐIỀU 9 - ĐIỀU 21)</p>	
<p>Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng</p>	<p>Điều 12. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở có sẵn, trừ các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở.</p> <p>2. Các loại công trình xây dựng có sẵn quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này.</p> <p>3. Phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.</p> <p>Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình</p>	<p>Bổ sung chi tiết các điều kiện, trong đó tách rõ từng điều khoản quy định về điều kiện cho từng loại bất động sản cụ thể:</p> <p>Điều 12. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh</p> <p>Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh</p> <p>Điều 24. Điều kiện đối với nhà ở,</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.</p> <p>2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;</p> <p>c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p>d) Trong thời hạn sử dụng đất.</p>	<p>xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh thì tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành</p>	<p>công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>Điều 30. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>án;</p> <p>d) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc đang trong thời gian pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này thì cần bảo đảm các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;</p> <p>b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước theo quy định pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh;</p> <p>d) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>dựng.</p> <p>đ) Đã công khai thông tin về bắt động sản quy định tại Điều 6 của Luật này.</p> <p>3. Trường hợp bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thì phần diện tích sàn xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì cần phải bảo đảm các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;</p> <p>b) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn công trình xây dựng</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>đó;</p> <p>c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;</p> <p>d) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích sử dụng đất chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>đ) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và phải được ghi rõ trong hợp đồng bán, cho thuê mua;</p> <p>e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>một lần cho cả thời hạn thuê.</p> <p>Điều 24. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất bao gồm:</p> <p>a) Quyết định giao đất, cho thuê đất; hợp đồng cho thuê đất;</p> <p>b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;</p> <p>c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.</p> <p>3. Có các loại giấy tờ sau đây:</p> <p>a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>xây dựng;</p> <p>b) Thông báo khởi công xây dựng công trình và hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp không phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>5. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải tuân thủ quy định tại khoản 4 Điều này.</p> <p>6. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.</p> <p>7. Đáp ứng quy định tại các điểm b, c, d khoản 1, điểm a và c khoản 2 Điều 14 của Luật này.</p> <p>8. Đã công khai thông tin của bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.</p> <p>9. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành tương lai đưa vào kinh doanh ngoài các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này còn phải đáp ứng thêm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>này.</p> <p>10. Chính phủ quy định chi tiết khoản 4 Điều này.</p> <p>Điều 30. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</p> <p>1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.</p> <p>2. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng chỉ cần nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.</p> <p>4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>án dân sự.</p> <p>5. Trong thời hạn sử dụng đất.</p> <p>6. Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Không nằm trong khu vực đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt; không 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch chi tiết và điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.</p> <p>8. Trước khi ký hợp đồng, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do.</p> <p>9. Chính phủ quy định chi tiết khoản 8 Điều này.</p>	
	<p>Điều 16. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Các bên ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của Luật này và Bộ luật Dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện về đối tượng được mua, thuê,</p>	<p>Điều luật mới được bổ sung</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về nhà ở;</p> <p>b) Trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua;</p> <p>c) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương VII của Luật này;</p> <p>d) Trường hợp bất động sản thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì việc công chứng, chứng thực hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p> <p>2. Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ khác đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Các bên ký kết hợp đồng mua bán, thuê</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đó. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm 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.</p>	
<p>Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản</p>	<p>Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản</p>	<p>- Luật mới sửa đổi tên điều luật, bổ sung thêm nội dung, và sắp xếp lại bố cục của Luật so với Luật</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Không trong thời gian đang bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>b) Không trong thời gian đang thực hiện thủ tục phá sản, giải thể theo quy định pháp luật;</p> <p>c) Phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;</p> <p>d) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn</p>	<p>năm 2014 quy định tại Điều 10 Chương II.</p> <p>- Luật mới bổ sung cụ thể điều kiện để doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.</p> <p>3. 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 theo quy định của pháp luật và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>b) 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 hoặc đang bị Tòa án cấm hành nghề kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	5. Chính phủ quy định chi tiết điểm c và điểm d khoản 2 Điều này; quy định chi tiết về tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ về số lượng, giá trị đối với các loại bất động sản quy định tại khoản 3 Điều này.	
<p>Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử</p>	<p>Điều 10. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Các hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản quy định sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây</p>	<p>- Luật mới sửa đổi, bổ sung quy định về các “hình thức” kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng so với Luật hiện hành.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;</p> <p>d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình,</p>	<p>dụng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại;</p> <p>đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;</p> <p>g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p> cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyên nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p> <p>3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Đối với đất thuê trong khu công</p>	<p>dự án bất động sản để chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>c) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm đ và điểm g khoản 1 Điều này.</p> <p>4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì được thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>ngành, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p>		
<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <p>1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p>2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị; trường hợp dự án nằm trong khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì phải bảo đảm tuân thủ các quy hoạch này.</p> <p>3. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>4. Tuân thủ Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng.</p> <p>5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và</p>	<p>- Luật sửa đổi tên điều luật, bổ sung thêm nội dung, bổ sung thêm các yêu cầu:</p> <p><i>“4. Tuân thủ Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng.</i></p> <p><i>5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời gian thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.</i></p> <p><i>6. Đối với dự án nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>trong thời gian thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Đối với dự án nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	
<p>Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.</p> <p>3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ</p>	<p>Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản</p> <p>1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. <u>Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.</u></p> <p>2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận, phê duyệt.</p> <p>3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền</p>	<p><i>Bãi bỏ quy định:</i></p> <p><i>“Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;”</i></p> <p>Bổ sung thêm các quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư:</p> <p><i>“1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. <u>Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án</u></i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>4. Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.</p> <p>5. Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.</p> <p>6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.</p> <p>7. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà</p>	<p><u>theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.</u></p> <p>4. Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.</p> <p>5. Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.</p> <p>6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>ở về bàn giao nhà ở.</p> <p>8. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, bên thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.</p> <p>9. Thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.</p>	<p><i>trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.</i></p> <p><i>7. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở về bàn giao nhà ở.</i></p> <p><i>8. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, bên thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.</i></p> <p><i>9. Thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.”</i></p>
<p>Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	<p>Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 10 của Luật này được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.</p>	<p>Thay đổi cụm từ “Bất động sản” thành “nhà ở, công trình xây dựng có sẵn”.</p> <p>Thay đổi cụm từ “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài” thành “Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam”. Ngoài ra mở rộng đối tượng, phạm vi được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật này.</p>	<p>2. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người 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 mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng.</p> <p>3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật này; được mua, thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại theo đúng công năng sử dụng của công trình xây</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>dựng.</p> <p>4. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn cư trú hợp pháp tại Việt Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.</p> <p>5. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.</p>	
<p>Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản</p> <p>Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p>	<p>Điều 47. Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Giá mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản, dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p> <p>2. 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.</p>	<p>Bổ sung quy định:</p> <p><i>“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.”</i></p>
<p>Điều 16. Thanh toán trong giao dịch</p>	<p>Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh</p>	<p>Bổ sung thêm quy định:</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>bất động sản</p> <p>1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.</p>	<p>bất động sản</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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 mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.</p> <p>3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi trong hợp đồng.</p>	<p><i>“2. 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 mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.”</i></p>
<p>Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p>	<p>Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm:</p>	<p>Phân loại lại các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, bổ sung thêm các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mới <i>“Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;</p> <p>b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;</p> <p>c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;</p> <p>d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.</p> <p>2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực.</p>	<p>a) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;</p> <p>b) Hợp đồng thuê nhà ở;</p> <p>c) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;</p> <p>d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;</p> <p>đ) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;</p> <p>e) Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;</p> <p>g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử</p>	<p><i>bất động sản”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.</p> <p>4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.</p>	<p>dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</p> <p>h) Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</p> <p>i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;</p> <p>k) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;</p> <p>l) Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.</p> <p>2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</p> <p>c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</p> <p>d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.</p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>quy định của Luật này.</p> <p>4. 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 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.</p> <p>5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p> <p>7. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Các thông tin về bất động sản; 3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; 4. Phương thức và thời hạn thanh toán; 5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; 6. Bảo hành; 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên; 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; 9. Phạt vi phạm hợp đồng; 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; 11. Giải quyết tranh chấp; 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp 	<p>Điều 46. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây: <ol style="list-style-type: none"> a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Các thông tin về bất động sản; c) Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; d) Phương thức và thời hạn thanh toán; 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; e) Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; g) Bảo hành; h) Quyền, nghĩa vụ của các bên; i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; k) Phạt vi phạm hợp đồng; l) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; m) Giải quyết tranh chấp; 	<p>Bổ sung quy định về các nội dung chính trong Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng “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;”</p> <p>Bổ sung thêm quy định về các nội dung chính trong từng loại hợp đồng khác, cụ thể:</p> <p>“Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); c) Thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>đồng.</p>	<p>n) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);</p> <p>c) Thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);</p> <p>d) Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>đ) Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;</p> <p>e) Quyền, nghĩa vụ của các bên;</p> <p>g) Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);</p> <p>h) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>i) Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>k) Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp;</p>	<p>d) <i>Phương thức và thời hạn thanh toán;</i></p> <p>đ) <i>Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;</i></p> <p>e) <i>Quyền, nghĩa vụ của các bên;</i></p> <p>g) <i>Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);</i></p> <p>h) <i>Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</i></p> <p>i) <i>Phạt vi phạm hợp đồng;</i></p> <p>k) <i>Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp;</i></p> <p>l) <i>Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý;</i></p> <p>m) <i>Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</i></p> <p>3. <i>Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</i></p> <p>a) <i>Tên, địa chỉ của các bên;</i></p> <p>b) <i>Thông tin cơ bản của dự án đã</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>l) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý;</p> <p>m) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>d) Giá chuyển nhượng;</p> <p>đ) Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>e) Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;</p> <p>g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;</p> <p>i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>k) Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>l) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>m) Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp</p>	<p><i>được phê duyệt;</i></p> <p><i>c) Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;</i></p> <p><i>d) Giá chuyển nhượng;</i></p> <p><i>đ) Phương thức và thời hạn thanh toán;</i></p> <p><i>e) Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;</i></p> <p><i>g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;</i></p> <p><i>h) Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;</i></p> <p><i>i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</i></p> <p><i>k) Phạt vi phạm hợp đồng;</i></p> <p><i>l) Giải quyết tranh chấp;</i></p> <p><i>m) Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;</i></p> <p><i>n) Thời điểm có hiệu lực của hợp</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>đồng và các biện pháp xử lý;</p> <p>n) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;</p> <p>c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;</p> <p>d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;</p> <p>đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;</p> <p>e) Phương thức, thời hạn thanh toán;</p> <p>g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	<p>đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;</p> <p>c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;</p> <p>d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;</p> <p>đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;</p> <p>e) Phương thức, thời hạn thanh toán;</p> <p>g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.”</p>
<p>Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.</p> <p>2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng</p>	<p>Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác. Các chủ sở hữu</p>	<p>Luật mới quy định rõ chi tiết hơn về nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và được chia thành 2 điều luật riêng biệt cho 2 đối tượng:</p> <p>Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;</p> <p>b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.</p> <p>3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.</p> <p>5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm</p>	<p>đối với các căn hộ, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu có quyền sử dụng đất theo hình thức sử dụng chung.</p> <p>2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở phải tuân thủ quy định về thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Việc bán, cho thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải tuân thủ quy định về niên hạn sử dụng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>4. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây</p>	<p>nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p>


LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>dựng trong công trình xây dựng phải tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>5. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đối với bên mua, thuê mua là kể từ thời điểm bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>6. Việc mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>công trình xây dựng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu.</p> <p>Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong dự án bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Việc mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo các quy định sau đây:</p> <p>a) Tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 13 của Luật này;</p> <p>b) Đối tượng được mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Luật này;</p> <p>c) Giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Luật này;</p> <p>d) Quyền của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật này;</p> <p>đ) Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, h, i, k, l, m, n, o, p, q khoản 1 và khoản 2 Điều 19 của Luật này;</p> <p>e) Quyền của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 20 của Luật này;</p> <p>g) Nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 21 của Luật</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>này;</p> <p>h) Tuân thủ quy định khác có liên quan của Luật này.</p> <p>3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân đã ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Luật này;</p> <p>b) Sử dụng tiền đã thu từ khách hàng để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;</p> <p>c) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>d) Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p> <p>5. 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.</p>	
Điều 20. Bảo hành nhà, công trình		Không quy định riêng mà quy

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>xây dựng đã bán</p> <p>1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.</p>		<p>định trong Điều 19 về Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn: “h) <i>Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định của pháp luật;</i>”</p>
<p>Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa</p>	<p>Điều 18. Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo thời</p>	<p>Bãi bỏ quy định sau:</p> <p>“2. <i>Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</i>”</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.</p> <p>4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 26. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt</p>	<p>hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên mua, thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền theo thỏa thuận về thanh toán trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua, thuê mua gây ra;</p> <p>e) Quyền khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p>	<p>Nội dung này được quy định chi tiết hơn tại Điều 25 về Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p> <p>Đối với quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng, luật mới bổ sung quy định trực tiếp các trường hợp Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng chứ không dẫn chiếu đến điều luật khác như ở luật cũ.</p> <p>Gộp nội dung của ba điều 21, 26, 32 của luật cũ vào thành một Điều 18 của luật mới. Từ đó quy định chi tiết thêm về các Quyền.</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỢNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỢNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.</p> <p>5. Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê.</p> <p>6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.</p> <p>7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.</p> <p>8. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 32. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà ở, công trình xây dựng, <u>phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</u> theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;</p> <p>đ) Cải tạo, nâng cấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;</p> <p>e) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;</p> <p>g) <u>Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây</u></p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỢNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỢNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.</p> <p>5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.</p> <p>6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>7. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p><u>dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự đồng ý của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; có ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</u></p> <p>h) Quyền khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn,</p>	<p>Điều 20. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở, công trình</p>	<p>Bãi bỏ quy định về</p> <p><i>“1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.”</i></p> <p>Gộp nội dung của ba Điều 23, 28, 34 của luật cũ vào thành một Điều 20 của luật mới. Từ đó quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>4. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 28. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.</p> <p>3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn</p>	<p>xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; 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 và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định của pháp luật;</p> <p>d) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;</p> <p>đ) Quyền khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Ngoài các quyền quy định tại khoản 1</p>	<p>chi tiết thêm về các Quyền.</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>bản.</p> <p>4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.</p> <p>5. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.</p> <p>6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.</p> <p>8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.</p> <p>9. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 34. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về</p>	<p>Điều này, bên thuê mua còn có các quyền sau đây:</p> <p>a) Cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng quy định tại Điều 49 của Luật này;</p> <p>b) Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>c) Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;</p> <p>d) Có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.</p> <p>3. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>nhà, công trình xây dựng.</p> <p>2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua.</p> <p>3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.</p> <p>4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.</p> <p>5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.</p> <p>6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.</p> <p>7. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>dựng trong công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;</p> <p>c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;</p> <p>đ) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong trường hợp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>e) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;</p> <p>g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi: bên cho thuê không sửa chữa nhà</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; bên cho thuê tăng giá thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không theo thỏa thuận trong hợp đồng; quyền sử dụng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba;</p> <p>h) Quyền khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có). 2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua. 3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật. 4. Giao nhà, công trình xây dựng cho 	<p>Điều 19. Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các nghĩa vụ sau đây: <ol style="list-style-type: none"> a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, <u>phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</u> (nếu có); b) Bảo quản nhà ở, công trình xây dựng, 	<p>Bổ sung thêm nhiều quy định mới. Gộp ba điều 22, 27, 33 của luật cũ vào thành một Điều 19 của luật mới và quy định chi tiết thêm một số nghĩa vụ.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 27. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.</p> <p>2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong</p>	<p><u>phần diện tích sàn xây dựng</u> trong công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;</p> <p>c) Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, <u>phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</u>; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, <u>phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</u>;</p> <p>d) Giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p><u>đ) Làm thủ tục đề nghị 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; giao giấy chứng nhận và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</u>;</p> <p>e) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây</p>	

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>thời hạn thuê.</p> <p>3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.</p> <p>4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 33. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).</p> <p>2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà,</p>	<p>dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng <u>bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;</u></p> <p>g) <u>Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng. Trường hợp bên thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng thì bên cho thuê được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhưng phải báo cho bên thuê biết trước 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác;</u></p> <p>h) Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định của pháp luật;</p> <p>i) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>k) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với</p>	

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>5. Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	<p>Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p><u>l) Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 9 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 của Luật này;</u></p> <p><u>m) Thực hiện giao kết hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này;</u></p> <p><u>n) Bảo đảm có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua;</u></p> <p><u>o) Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;</u></p> <p><u>p) Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên</u></p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.</p> <p>10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p><u>quan đến nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh thì phải thi hành xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;</u></p> <p>q) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung sau đây liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt:</p> <p>a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;</p> <p>b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;</p> <p>d) Việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng;</p> <p>đ) Nghĩa vụ tài chính về đất đai và nghĩa vụ tài chính khác của dự án, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đối với người mua, thuê mua;</p> <p>e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã</p>	<p>Điều 21. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thanh toán đủ tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Nhận nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây</p>	<p>Bổ sung thêm nhiều nội dung khác biệt về nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, đặc biệt đối với trường hợp thuê mua nhà ở được bổ sung thêm nhiều nghĩa vụ chi tiết.</p> <p>Gộp ba điều 24, 29, 35 của luật cũ vào thành một Điều 21 của luật mới và quy định chi tiết thêm một số nghĩa vụ</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 29. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.</p> <p>4. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu</p>	<p>dựng và hồ sơ có liên quan theo thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng; phối hợp với bên bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện các thủ tục mua bán, thuê, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>đ) Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã mua, thuê, thuê mua đúng công năng; thực hiện các quy định của pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội;</p> <p>e) Thực hiện theo quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi thực hiện bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;</p> <p>g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>không có sự đồng ý của bên cho thuê.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 35. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.</p> <p>5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.</p>	<p>và người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và theo hợp đồng đã ký kết thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì, sửa chữa, thay thế, lắp đặt đối với hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;</p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này, bên mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú trong dự án đầu tư có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật và hợp đồng đã ký kết;</p> <p>b) Tuân thủ các quy định, quy chế về quản lý vận hành công trình xây dựng được áp dụng đối với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật và hợp đồng đã ký kết;</p> <p>c) Tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.</p> <p>8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>thác, kinh doanh công trình xây dựng;</p> <p>d) Kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật trong sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng.</p> <p>3. Trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đang cho thuê, ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, bên mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>4. Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này, bên thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Phải sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra; trả nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng; không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng,</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê;</p> <p>b) Thông báo cho bên cho thuê về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;</p> <p>c) Trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thì phải báo cho bên cho thuê biết trước 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác.</p> <p>5. Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng còn có nghĩa vụ không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua; sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua; thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	trình xây dựng; thông báo cho bên cho thuê mua về việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.	
<p>Điều 25. Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác. Các chủ sở hữu đối với các căn hộ, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu có quyền sử dụng đất theo hình thức sử dụng chung.</p>	<p>Luật mới không có quy định cụ thể, được gộp chung vào Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p>
<p>Điều 31. Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Việc cho thuê mua nhà, công trình</p>	<p>2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan có</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.</p> <p>3. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.</p>	<p>thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở phải tuân thủ quy định về thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Việc bán, cho thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải tuân thủ quy định về niên hạn sử dụng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>4. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>5. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>dựng trong công trình xây dựng đối với bên mua, thuê mua là kể từ thời điểm bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>6. Việc mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu.</p>	
	<p>Điều 28. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây:</p> <p>a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p>	Quy định mới

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong 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.</p> <p>2. Giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được thực hiện như sau:</p> <p>a) Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 31 và Điều 35 của Luật này;</p> <p>b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng theo quy định tại Chương VI của Luật này;</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>c) Các bên tham gia giao dịch có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ bảo đảm chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Trước khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ thông tin và các loại giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 5 Điều 6 của Luật này cho khách hàng;</p> <p>đ) Sau khi ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký kết và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của</p>	


LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận;</p> <p>g) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm 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 nhận chuyển nhượng.</p>	
	<p>Điều 29. Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản khi có quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị;</p>	Quy định mới

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>c) Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; 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;</p> <p>d) Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 31 và Điều 35 của Luật này và tuân thủ các quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	
<p>Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác</p>	<p>Điều 49. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo quy định của Luật này bao gồm:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành</p>	<p>Bổ sung quy định về các loại Hợp đồng được giao dịch. Làm rõ các điều kiện và trách nhiệm của các bên.</p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.</p>	<p>trong tương lai;</p> <p>b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.</p> <p>2. Quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương VI của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>Điều 50. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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;</p> <p>b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;</p> <p>c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.</p> <p>Điều 51. Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn khi hồ sơ đề nghị 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, thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng có sẵn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>của pháp luật về đất đai.</p> <p>Điều 52. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.</p>	
<p>Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.</p>		<p>Không có quy định</p>
	<p>Điều 31. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</p> <p>1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1</p>	<p>Quy định mới</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>Điều 29 của Luật này.</p> <p>2. 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. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận quyền về sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. 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;</p> <p>4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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 quyền sử dụng đất để đầu tư dự án</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. 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 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.</p> <p>7. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.</p> <p>Chính phủ quy định chi tiết khoản này.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>8. Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.</p> <p>Điều 32. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản. 2. Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 31 của Luật này. 3. 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 phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh. 4. Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp 	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.</p> <p>Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức</p> <p>Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 8 Điều 31 của Luật này.</p> <p>Điều 36. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này.</p>	
<p>Điều 38. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất</p> <p>1. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền</p>	<p>Điều 33. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p>	<p>Luật mới gộp chung Điều 38, Điều 39 của Luật cũ thành một Điều 33 của luật mới. Trong đó điểm sửa đổi nổi bật là thay thế cụm từ “<i>quyền sử dụng đất</i>” thành cụm</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.</p> <p>4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 39. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất</p> <p>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.</p> <p>2. Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Làm thủ tục đăng ký đất đai theo</p>	<p>1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.</p> <p>2. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng nhà ở của mình.</p> <p>4. Thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở.</p> <p>5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>Điều 30. Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p>	<p>từ <i>“quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản”</i></p> <p>Việc thay đổi đối tượng quyền sử dụng đất được phép kinh doanh đã làm thay đổi nhiều điểm cơ bản về các quy định liên quan đến đối tượng này.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>1. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định như sau:</p> <p>a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;</p> <p>b) Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) 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;</p> <p>e) 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</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>mục đích; thông báo cho bên thuê, thuê lại về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;</p> <p>g) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;</p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 40. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất</p> <p>1. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.</p> <p>2. Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>3. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi</p>	<p>Điều 34. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.</p> <p>2. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết.</p> <p>3. Chịu sự giám sát của bên chuyển</p>	<p>Luật mới gộp chung Điều 40, Điều 41 của Luật cũ thành một Điều 34 của luật mới.</p> <p>Bổ sung thêm nội dung về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng tại Điều 30:</p> <p><i>“đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;</i></p> <p><i>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;”</i></p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>của bên chuyển nhượng gây ra.</p> <p>5. Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 41. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất</p> <p>1. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.</p> <p>3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>nhượng trong quá trình xây dựng nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>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.</p> <p>5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>Điều 30. Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định như sau:</p> <p>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;</p> <p>b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>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;</p> <p>g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 42. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất</p> <p>1. Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút</p>	<p>Điều 37. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.</p> <p>2. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên</p>	<p>Bổ sung thêm các quy định về nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất như sau:</p> <p><i>“3. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</i></p> <p><i>...g) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.</p> <p>4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.</p> <p>5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất</p> <p>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.</p> <p>2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất.</p> <p>4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.</p>	<p>quan.</p> <p>3. <u>Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</u></p> <p>4. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng của mình.</p> <p>5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>Điều 30. Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định như sau:</p> <p>a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;</p> <p>b) Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây</p>	<p><i>dự án bất động sản thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.</p> <p>7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) 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;</p> <p>e) 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;</p> <p><u>g) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;</u></p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê. 2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. 3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng. 4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê. 5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra. 6. Các quyền khác trong hợp đồng. <p>Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê. 2. Không được hủy hoại đất. 3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử 	<p>Điều 38. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này. 2. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. 3. Đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về: đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan. 4. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại bảo đảm các yêu cầu sau đây: <ol style="list-style-type: none"> a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt; b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy 	<p>Bổ sung nghĩa vụ:</p> <p><i>“2. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.</i></p> <p><i>3. Đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về: đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.</i></p> <p><i>4. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại bảo đảm các yêu cầu sau đây:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;</i> <i>b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê</i>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.</p> <p>5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>hoạch được phê duyệt;</p> <p>c) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;</p> <p>d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong thời gian chưa chuyển giao.</p> <p>5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>Điều 30. Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định như sau:</p> <p>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</p>	<p><i>duyet và quy hoạch được phê duyệt;</i></p> <p><i>c) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;</i></p> <p><i>d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong thời gian chưa chuyển giao.</i></p> <p><i>b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>trong hợp đồng;</p> <p>b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyên nhượng, thuê, thuê lại;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>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;</p> <p>g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 42, 43, 44 và 45 của Luật</p>		<p>Đã được nêu trong Điều 37, 38 của luật mới</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
này.		
<p>Điều 47. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); 3. Thời hạn sử dụng đất; 4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); 5. Phương thức và thời hạn thanh toán; 6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên; 8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); 	<p>Điều 46. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); c) Thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); d) Phương thức và thời hạn thanh toán; đ) Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; e) Quyền, nghĩa vụ của các bên; g) Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); h) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; i) Phạt vi phạm hợp đồng; k) Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn 	<p>Bổ sung thêm nội dung:</p> <p><i>“m) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; 10. Phạt vi phạm hợp đồng; 11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; 12. Giải quyết tranh chấp; 13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.</p>	<p>đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp; l) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; m) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	
<p>Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh. 2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây: a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án; b) Không làm thay đổi nội dung của dự án; c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng</p>	<p>Điều 39. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh <u>khi dự án đang trong thời gian thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</u> 2. Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi mục tiêu, <u>quy hoạch của dự án</u>; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan. 3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất</p>	<p>Bổ sung điều kiện được chuyển nhượng dự án là <i>“khi dự án đang trong thời gian thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.”</i> Sửa đổi cụm từ “nội dung của dự án” thành “quy hoạch của dự án” Bổ sung các nội dung: <i>“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 và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>và các bên có liên quan.</p> <p>3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.</p>	<p>động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này và tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai.</p>	<p><i>chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.</i></p> <p><i>4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này và tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai.”</i></p>
<p>Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước</p>	<p>Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư,</p>	<p>Quy định các điều kiện mới</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không 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;</p> <p>d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.</p> <p>2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p>	<p>chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;</p> <p>b) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;</p> <p>c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng 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; không bị kê biên để bảo đảm thi hành</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.</p>	<p>án; 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;</p> <p>đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;</p> <p>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;</p> <p>g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;</p> <p>h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này.</p> <p>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.</p> <p>4. Doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản ngoài tuân thủ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.</p> <p>5. Ngoài điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.</p>	
<p>Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.</p> <p>2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.</p>	<p>Điều 41. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</p> <p>2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất</p>	<p>Bổ sung thêm thẩm quyền theo Luật đầu tư:</p> <p><i>“1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.”</i></p> <p>Và bổ sung nội dung sau:</p> <p><i>“Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư. Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật này;</p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.</p>	<p><i>thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật này;”</i></p>
<p>Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân</p>	<p>Điều 42. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này như sau:</p> <p>a) Chủ đầu tư dự án gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân</p>	<p>Bổ nội dung: <i>“Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.</p> <p>Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.</p> <p>3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.</p> <p>Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất</p>	<p>dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;</p> <p>b) Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án;</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p> <p>2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này như sau:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;</p> <p>b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án;</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p> <p>3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
<p>Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;</p> <p>b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển</p>	<p>Điều 43. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Chuyển giao quyền, nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền, nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;</p> <p>b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng;</p>	<p>Sửa đổi nội dung sau:</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>“d) Trường hợp chuyên nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyên nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng <u>theo đúng nội dung của dự án, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị.</u>”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p>	<p>d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng <u>theo đúng nội dung của dự án, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;</u> theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p> <p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận, phê duyệt; trường hợp</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>có thay đổi thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này;</p> <p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 53. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Thông tin cơ bản của dự án đã được 	<p>Điều 46. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; 	<p>Không thay đổi nội dung chỉ thay đổi vị trí điều khoản, nội dung được chuyển thành Khoản 3 của Điều 46.</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>phê duyệt;</p> <p>3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>4. Giá chuyển nhượng;</p> <p>5. Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;</p> <p>7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;</p> <p>9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>10. Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>11. Giải quyết tranh chấp;</p> <p>12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;</p> <p>13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	<p>c) Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>d) Giá chuyển nhượng;</p> <p>đ) Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>e) Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;</p> <p>g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;</p> <p>i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>k) Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>l) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>m) Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;</p> <p>n) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	
<p>Chương III</p> <p>KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG</p>	<p>Chương III</p> <p>KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Điều 22</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
LAI (Điều 54 – Điều 59)	– Điều 27)	
<p>Điều 54. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.</p>	<p>Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong dự án bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Việc mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo các quy định sau đây:</p> <p>a) Tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 13 của Luật này;</p> <p>b) Đối tượng được mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Luật này;</p> <p>c) Giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong</p>	<p>Luật mới quy định quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trong nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và quy định cụ thể các nguyên tắc phải tuân thủ tại Điều 23</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Luật này;</p> <p>d) Quyền của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật này;</p> <p>đ) Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, h, i, k, l, m, n, o, p, q khoản 1 và khoản 2 Điều 19 của Luật này;</p> <p>e) Quyền của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 20 của Luật này;</p> <p>g) Nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 21 của Luật này;</p> <p>h) Tuân thủ quy định khác có liên quan của</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	Luật này.	
<p>Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.</p> <p>2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời</p>	<p>Điều 22. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở hình thành trong tương lai, trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật Nhà ở.</p> <p>2. Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này.</p> <p>3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại khoản 3 Điều 5 của Luật này.</p> <p>Điều 24. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:</p> <p>a) Quyết định giao đất;</p> <p>b) Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định</p>	<p>Luật mới có điều khoản riêng quy định về Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh, đồng thời quy định quy định cụ thể và bổ sung thêm các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.</p>	<p>của pháp luật về đất đai;</p> <p>c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;</p> <p>đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;</p> <p>e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Có các loại giấy tờ sau đây:</p> <p>a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.</p> <p>Chính phủ quy định chi tiết khoản này.</p> <p>5. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.</p> <p>6. Đáp ứng quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật này.</p> <p>7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.</p> <p>8. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.</p>	
<p>Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách</p>	<p>Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (sau đây gọi chung là ngân hàng bảo lãnh) 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</p>	<p>Luật mới quy định cụ thể ngân hàng bảo lãnh bao gồm ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, mở rộng phạm vi ngân hàng bảo lãnh</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>hàng.</p> <p>Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.</p> <p>Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.</p> <p>3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.</p>	<p>giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với khách hàng trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết.</p> <p>2. Trường hợp ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>Căn cứ vào thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, ngân hàng bảo lãnh gửi chủ đầu tư dự án bất động sản văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả các khách hàng mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.</p>	<p>sao văn bản cam kết này cho khách hàng khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>3. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng 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 khách hàng 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 khách hàng đã ký hợp đồng. Việc khách hàng 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.</p> <p>4. Căn cứ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư và khách hàng do chủ đầu tư cung cấp, ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư</p>	


LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>cung cấp cho từng khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>5. Phạm vi bảo lãnh, điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của ngân hàng bảo lãnh quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và phải được ghi vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư dự án bất động sản.</p> <p>Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa ngân hàng bảo lãnh với chủ đầu tư dự án và thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh phát hành cho khách hàng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực.</p> <p>6. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho khách hàng trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>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.</p> <p>7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng quy định tại khoản 1 Điều này và khách hàng có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.</p> <p>8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>9. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p>	
Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai	Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai	Luật mới sửa đổi tỉ lệ thanh toán về việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.</p> <p>Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.</p> <p>2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục</p>	<p>1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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 nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.</p> <p>2. Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai <u>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, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho khách hàng thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng</u></p>	<p>diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
đích đã cam kết.	<p><u>trong công trình xây dựng thuê mua. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê hằng tháng để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định.</u></p> <p>3. 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.</p>	
<p>Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai</p> <p>Ngoài các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản quy định tại Chương II của Luật này, các bên còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua</p>	<p>FDVN LAW FIRM</p>	<p>Luật mới quy định quyền và nghĩa vụ của bên của các bên, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai tại Điều 23 Luật này</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;</p> <p>2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.</p>		
<p>Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.</p>	<p>Đã được quy định chung từ Điều 49 - Điều 52 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>		
	<p>Bổ sung Điều 27. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua theo đúng hợp đồng đã ký kết và bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>b) Việc bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được lập thành văn bản;</p> <p>c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>3. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ luật Dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Chương IV</p> <p>KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 60 – Điều 75)</p>	<p>Chương VII</p> <p>KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN</p>	
<p>Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.</p>	<p>Không có quy định chung</p>	
<p>Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất</p>	<p>Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động</p>	<p>Bổ sung loại hợp đồng “<i>Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</i>”</p>


LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>động sản;</p> <p>b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</p> <p>c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.</p> <p>2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.</p> <p>3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;</p>	<p>sản;</p> <p>b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</p> <p>c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</p> <p>d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.</p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.</p> <p>4. 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 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.</p> <p>5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ; d) Thời hạn thực hiện dịch vụ; đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; e) Phương thức, thời hạn thanh toán; g) Quyền và nghĩa vụ của các bên; h) Giải quyết tranh chấp; i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	<p>thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p> <p>7. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>Điều 46. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Đối tượng và nội dung dịch vụ; c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ; d) Thời hạn thực hiện dịch vụ; đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; e) Phương thức, thời hạn thanh toán; g) Quyền, nghĩa vụ của các bên; h) Giải quyết tranh chấp; i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng</p>	
	<p>Điều 45. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p>	<p>Bổ sung quy định mới</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>1. Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng hợp đồng mẫu theo quy định tại Điều 44 của Luật này, thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng.</p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 44 của Luật này không áp dụng trong bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội.</p>	
<p>Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch</p>	<p>Điều 61. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi</p>	<p>Bổ sung Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;

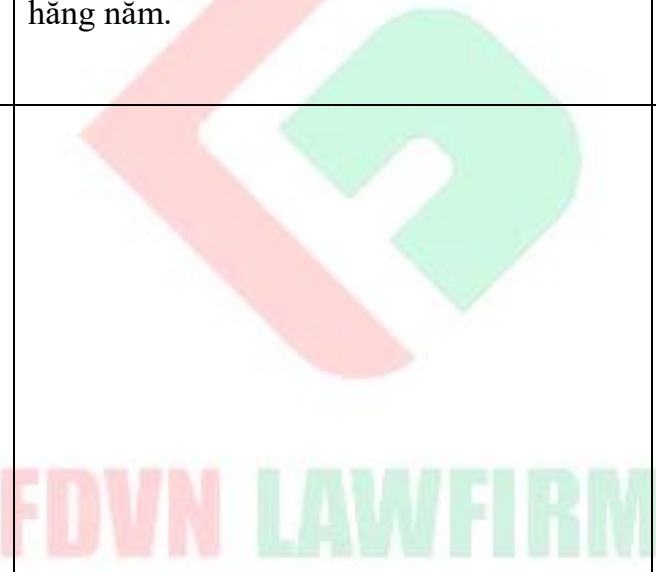
LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.</p>	<p>giới bất động sản;</p> <p>b) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;</p> <p>c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản;</p> <p>d) 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.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;</p> <p>b) Phải hành nghề 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản (thay vì 02 người như Luật cũ) - 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. <p>Bổ sung các điều kiện cá nhân hành nghề môi giới bất động sản:</p> <ul style="list-style-type: none"> - có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; - Phải hành nghề 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

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
		động sản.
<p>Điều 63. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 62. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	Không thay đổi
<p>Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và</p>	<p>Điều 63. Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.</p> <p>2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động</p>	<p>Gộp “hoa hồng” và “thù lao” trong một Điều</p> <p>Khoản 1 Thay đổi từ “<i>Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản hưởng tiền thù lao từ khách hàng</i>” thành “<i>Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ doanh nghiệp kinh</i>”</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>người thứ ba.</p> <p>2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.</p>	<p>sản do cá nhân môi giới bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới thỏa thuận. Mức thù lao môi giới bất động sản không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới bất động sản.</p>	<p><i>doanh dịch vụ bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản”</i></p> <p>Khoản 2 nêu rõ các bên thỏa thuận mức thù lao, hoa hồng gồm “<i>cá nhân môi giới bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới thỏa thuận”</i></p>
<p>Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p>		<p>Đã gộp vào Điều 63</p>
<p>Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất</p>	<p>Điều 64. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi</p>	<p>Điều này bổ sung quy định đối với quyền của “<i>cá nhân hành nghề môi giới bất động sản”</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.</p> <p>3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.</p> <p>4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>giới bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch;</p> <p>c) Thu phí dịch vụ của khách hàng theo thỏa thuận của các bên;</p> <p>d) Từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;</p> <p>đ) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra;</p> <p>e) Quyền khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Quyền quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Hưởng thù lao, hoa hồng theo quy định tại Điều 63 của Luật này.</p>	<p>Bổ sung thêm quyền:</p> <p><i>d) Từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;</i></p> <p><i>đ) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra;</i></p> <p>Đây cũng là quyền mà cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng.</p>
<p>Điều 67. Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ</p>	<p>Điều 65. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động</p>	<p>Điều này bổ sung quy định đối với nghĩa vụ của “<i>cá nhân hành nghề</i>”</p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>môi giới bất động sản</p> <p>1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.</p> <p>2. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.</p> <p>3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp;</p> <p>b) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên môi giới làm việc trong doanh nghiệp hằng năm;</p> <p>c) Thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước;</p> <p>d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>đ) Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Nghĩa vụ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;</p>	<p>”môi giới bất động sản”</p> <p>Bổ sung các nghĩa vụ đối với Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:</p> <p>b) <i>Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên môi giới làm việc trong doanh nghiệp hằng năm;</i></p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>b) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nơi cá nhân làm việc;</p> <p>c) Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hằng năm.</p>	
<p>Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;</p> <p>c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản.</p> <p>2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.</p> <p>3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>		<p>Luật mới không quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>Điều 53. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật này.</p> <p>2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch, theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành; cung cấp các dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn, hưởng thù lao theo quy định và hợp đồng ký kết với bên yêu cầu cung cấp dịch vụ.</p> <p>3. Được đăng tải thông tin về sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới phải có đủ điều kiện hoạt động theo Luật này.</p> <p>5. Sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử (nếu có); trường hợp thông qua hình thức giao dịch điện tử thì phải tuân thủ quy định của Luật này, Luật Giao dịch điện tử và quy định của pháp luật có liên quan.</p>	Luật mới bổ sung
Điều 69. Điều kiện thành lập sàn	Điều 54. Thành lập và đăng ký hoạt	Bổ sung mới các điều kiện của

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.</p>	<p>động sản giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này.</p> <p>2. Tên gọi của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn và theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhưng phải kèm theo cụm từ “sàn giao dịch bất động sản”, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch để được cấp giấy phép hoạt động.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.</p> <p>Điều 55. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Người quản lý, điều hành phải đáp ứng</p>	<p>doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, điều kiện hoạt động của sàn.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp;</p> <p>b) Hoàn thành khóa đào tạo về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và được cơ sở đào tạo cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Sàn giao dịch bất động sản phải được thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 54 của Luật này.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>4. Sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm thực hiện các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
<p>Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 56. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đưa vào kinh doanh đối với các bất động sản đưa vào giao dịch qua sàn giao dịch bất</p>	<p>Làm rõ và bổ sung nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>2. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>động sản; thực hiện niêm yết, cung cấp thông tin bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ, cung cấp thông tin để khách hàng tìm kiếm, lựa chọn bất động sản.</p> <p>3. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, hỗ trợ các bên đàm phán, thương thảo giao dịch bất động sản. Hoạt động môi giới bất động sản trong sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng điều kiện và tuân thủ các quy định tại Mục 2 Chương này.</p> <p>4. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên lập và ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản.</p> <p>5. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ và bàn giao bất động sản (nếu có) đối với các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>6. Thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về các bất động sản và giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>7. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ nội dung khác liên quan đến các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>8. Xác nhận giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản; cung cấp thông tin giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh.</p> <p>9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
<p>Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 57. Quyền của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.</p> <p>5. Quyền khác theo hợp đồng.</p>	<p>Luật mới không quy định</p>
<p>Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</p>	<p>Điều 58. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn</p>	<p>Bổ sung thêm một số nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản như nghĩa vụ niêm yết đầy đủ, trung</p>

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch. 2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp. 3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. 4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. giao dịch bất động sản phải có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. 2. Cung cấp, niêm yết đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp, niêm yết. 3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. 4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho khách hàng. 7. Quản lý nhân viên môi giới và người lao động làm việc tại sàn giao dịch bất động sản trong việc tuân thủ pháp luật. 8. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên môi giới làm việc tại sàn giao dịch bất động sản hằng năm. 9. Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật. 	<p>thực hồ sơ; Quản lý nhân viên môi giới và người lao động làm việc tại sàn giao dịch bất động sản trong việc tuân thủ pháp luật; Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên môi giới làm việc tại sàn giao dịch bất động sản hằng năm; Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	10. Nghĩa vụ khác theo hợp đồng	
<p>Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;</p> <p>d) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p>	<p>Điều 59. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Được yêu cầu sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;</p> <p>d) Quyền khác theo hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện nội quy của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>ra;</p> <p>d) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>	
<p>Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;</p> <p>b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 66. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản quy định như sau:</p> <p>a) Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp, chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn;</p> <p>b) Bất động sản được quản lý phải là bất động sản hợp pháp.</p> <p>2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p>	<p>Luật mới quy định cụ thể về nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản sửa đổi cụm từ “tư vấn pháp luật về bất động sản” thành “Tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản”</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp</p>	<p>b) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>c) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản.</p> <p>3. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;</p> <p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo hợp đồng;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với khách hàng, đối với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;</p> <p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.</p> <p>3. Nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	<p>dụng đất.</p> <p>Điều 67. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản phải 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.</p> <p>Điều 68. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản, phí dịch vụ tư vấn, giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không được trái quy định của Luật này.</p> <p>2. Các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	
	<p>Mục 4</p> <p>ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI</p> <p>BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN;</p> <p>CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>Điều 69. Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng có tư cách pháp nhân và thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p>	<p>Nội dung mới quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>a) Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng được thành lập theo quy định của Luật Giáo dục nghề nghiệp hoặc Luật Giáo dục đại học;</p> <p>b) Doanh nghiệp thành lập và đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;</p> <p>c) Đối với tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.</p> <p>2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo theo pháp luật về giáo dục có liên quan.</p> <p>3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.</p> <p>Điều 70. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân dự thi sát hạch phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;</p> <p>b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>thông trở lên;</p> <p>c) Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch.</p> <p>2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;</p> <p>b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>c) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang bị tạm giam, đang chấp hành án phạt tù, đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định.</p> <p>3. Chính phủ quy định về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>	
	<p>Chương VIII</p> <p>XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ</p> <p>THỐNG THÔNG TIN,</p> <p>CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	
	<p>Điều 71. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, ngành, địa phương có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử.</p> <p>2. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; b) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; c) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. <p>Điều 72. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ</p>	<p>Nội dung mới quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm tập hợp các thiết bị cơ bản như sau: thiết bị tính toán, thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh an toàn mạng và cơ sở dữ liệu, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ.</p> <p>2. Hệ thống phần mềm để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm: hệ điều hành, hệ quản trị cơ sở dữ liệu và phần mềm ứng dụng, phần mềm an ninh, an toàn mạng.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 73. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>2. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ sở dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình hỗ trợ về nhà ở;</p> <p>c) Cơ sở dữ liệu về chương trình điều tra, thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản, về quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở;</p> <p>d) Cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; dự án nhà ở, bất động sản;</p> <p>đ) Cơ sở dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản, hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản;</p> <p>e) Cơ sở dữ liệu về kinh doanh dịch vụ bất động sản;</p> <p>g) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 74. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như văn bản giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử.</p> <p>2. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành bao gồm cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về công chứng và cơ sở dữ liệu khác có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, cơ quan ngang Bộ, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân;</p> <p>d) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản;</p> <p>c) Thông tin, dữ liệu về phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>động kinh doanh bất động sản;</p> <p>đ) Thông tin, dữ liệu về đất đai đối với việc 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;</p> <p>e) Thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản được thực hiện công chứng, chứng thực;</p> <p>g) Thông tin, dữ liệu từ các chương trình điều tra, thống kê cấp quốc gia về nhà ở.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;</p> <p>b) Công bố công khai và chịu trách nhiệm về thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>6. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 75. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Cơ quan, tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin được công bố, công khai của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;</p> <p>c) Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>liệu về nhà ở và thị trường bất động sản không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.</p> <p>Điều 76. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Kinh phí phục vụ cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin; xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công và nguồn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>bất động sản và khai thác thông tin, dữ liệu.</p> <p>3. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.</p>	
	<p style="text-align: center;">Chương IX QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</p>	
	<p style="text-align: center;">Mục 1 ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN</p>	
	<p>Điều 77. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng,</p>	<p>Nội dung mới quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; bảo đảm cung cầu và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.</p> <p>2. Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội. nhưng phải bảo đảm các yếu tố sau đây:</p> <p>a) Tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân;</p> <p>b) Tôn trọng tối đa các quy luật thị trường;</p> <p>c) Bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan;</p> <p>d) Kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.</p> <p>Điều 78. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản;</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>2. Điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản thông qua điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản;</p> <p>3. Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ;</p> <p>4. Hỗ trợ cho vay lãi suất ưu đãi đối với khách hàng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối với các loại hình bất động sản cần hỗ trợ, ưu tiên phát triển;</p> <p>5. Điều hành chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ;</p> <p>6. Thực hiện điều hành chính sách khác để điều tiết thị trường bất động sản trong từng thời kỳ.</p> <p>Điều 79. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 78 của Luật này theo chức năng,</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>nhiệm vụ được giao.</p> <p>2. Trong thẩm quyền được giao, Chính phủ quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản thông qua điều hành thực hiện các chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, thuế, tín dụng, đất đai, tài chính quy định tại Điều 78 của Luật này.</p> <p>3. Trường hợp vượt thẩm quyền, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định các chính sách, giải pháp điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.</p>	
<p style="text-align: center;">Chương V QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 76 – Điều 79)</p>		
<p>Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh</p>	<p>Điều 80. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động</p>	<p>Bỏ các nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản như sau:</p> <p>2. <i>Xây dựng, ban hành chiến lược</i></p>


LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>doanh bất động sản.</p> <p>2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.</p> <p>3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.</p> <p>4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.</p> <p>5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</p>	<p>sản.</p> <p>2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.</p> <p>3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p><i>phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.</i></p> <p>Bổ sung thêm các nội dung:</p> <p><i>2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.</i></p> <p><i>4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Khoản 3 thay cụm từ “công bố” thành “quản lý” - Gộp khoản 5 và khoản 7 thành khoản 5 trong Luật mới - Khoản 6 bổ sung “theo dõi tình hình thi hành pháp luật”
<p>Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng</p>	<p>Điều 81. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về</p>	<p>Xác định rõ về trách nhiệm của “<i>Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</i>”</p> <p>Bỏ việc:</p>


<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:</p> <p>a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;</p> <p>c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất</p>	<p>kinh doanh bất động sản, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:</p> <p>a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản;</p> <p>d) Chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>đ) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quản lý hoạt động môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch;</p> <p>e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p>	<p><i>b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;</i></p> <p>Bổ sung:</p> <p><i>b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;</i></p> <p>- Quy định chi tiết hơn về việc phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:</p> <p><i>c) Chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh <u>trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản;</u></i></p> <p><i>d) Chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh <u>trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</u></i></p> <p>- Bổ việc “ <i>hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất</i></p>


LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;</p> <p>i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;</p> <p>k) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:</p>	<p>g) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>i) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đình chỉ, tạm dừng, chấm dứt hoạt động hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;</p> <p>k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;</p> <p>l) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước</p>	<p><i>động sản”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bỏ các quy định trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và môi trường, Bộ Tài Chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Gộp Quy định về trách nhiệm của UBND cấp tỉnh vào điều này và bổ sung trách nhiệm của UBND cấp huyện vào Điều này.

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023</p>	<p style="text-align: center;">LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG</p>
<p>a) Hướng dẫn việc bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;</p> <p>b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật đất đai và Luật này;</p> <p>c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p>	<p>về kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn;</p> <p>b) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn;</p> <p>c) Xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn;</p> <p>d) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn;</p> <p>đ) Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trên địa bàn;</p> <p>e) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn;</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p>	<p>g) Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền do pháp luật quy định và theo sự phân cấp của cơ quan nhà nước cấp trên.</p>	
<p>Điều 78. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương</p> <p>1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</p> <p>2. Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.</p> <p>3. Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.</p> <p>4. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động</p>		<p>Luật mới không quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>sản khác trên địa bàn.</p> <p>5. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</p> <p>7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.</p> <p>8. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản.</p> <p>9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.</p>		
<p>Điều 79. Xử lý vi phạm</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức</p>		<p>Luật mới không quy định</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:</p> <p>a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật này;</p> <p>b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;</p> <p>c) Cơ quan quyết định thu hồi dự án</p>		

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;</p> <p>d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.</p>		
<p style="text-align: center;">Chương VI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH (Điều 80 – Điều 82)</p>	<p style="text-align: center;">Chương X ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p>	
<p>Điều 80. Điều khoản chuyển tiếp</p> <p>1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p> <p>2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có</p>	<p>Điều 83. Quy định chuyển tiếp</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p> <p>2. Dự án bất động sản đã thực hiện xong thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật</p>	<p>Luật mới sửa cụm từ “Điều khoản chuyển tiếp” thành “Quy định chuyển tiếp”, đồng thời quy định bổ sung các điều khoản chuyển tiếp</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.p</p> <p>4. Chứng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.</p>	<p>trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 và quy định của pháp luật có liên quan; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các điều kiện, yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản hợp lệ đã được tiếp nhận theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa được trả kết quả thì việc xem xét hồ sơ tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật số 66/2014/QH13; trường hợp thực hiện lại thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thì việc chuyển nhượng thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>đối với dự án hoặc phần dự án nhận chuyển nhượng thì việc thực hiện các thủ tục về đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật này.</p> <p>5. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán, thuê mua theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.</p> <p>6. Chủ đầu tư dự án bất động sản đã được ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì không phải làm lại thủ tục cấp bảo lãnh theo quy định của Luật này.</p> <p>7. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được ngân hàng bảo lãnh phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>khách hàng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không bắt buộc phải thực hiện việc bảo lãnh theo quy định của Luật này.</p> <p>8. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã xác lập theo Luật số 66/2014/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện bàn giao nhà ở thì không áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Luật này.</p> <p>9. Hợp đồng kinh doanh bất động sản đã được xác lập theo Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Luật số 66/2014/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; trường hợp cần sửa đổi, bổ sung hợp đồng sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên thỏa thuận để điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan về hợp đồng theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Các sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện quy định tại Điều 55 của Luật</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	<p>này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p> <p>11. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p> <p>12. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng theo thời hạn trên Chứng chỉ.</p> <p>13. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các 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 đã nộp hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm và được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.</p>	

LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2014	LUẬT KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Điều 81. Hiệu lực thi hành</p> <p>Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.</p> <p>Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p>	<p>Điều 82. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.</p> <p>2. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 61/2020/QH14 (sau đây gọi là Luật số 66/2014/QH13) hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 6, 7, 9, 12 và 13 Điều 83 của Luật này.</p>	<p>Quy định mới về điều khoản thi hành</p>
<p>Điều 82. Quy định chi tiết</p> <p>Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.</p> <p><i>Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.</i></p>		