

BÁO CÁO
Tổng kết việc thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2023

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024. Bên cạnh các đạo luật khác như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Doanh nghiệp thì đây là một trong những đạo luật quan trọng. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo thành một hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hoàn chỉnh, thể chế hóa những quan điểm của Đảng về kinh doanh bất động sản, phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hoá đất nước. Luật và các văn bản quy định chi tiết đã góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, ổn định chính trị, xã hội.

Tuy nhiên, sau gần 02 năm triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cùng với sự phát triển của đất nước, yêu cầu mới của Đảng và Nhà nước đã xuất hiện những quan hệ mới cần điều chỉnh để giải quyết những bất cập, hạn chế trong việc tổ chức thi hành pháp luật, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính; tổ chức lại bộ máy nhà nước, thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp. Căn cứ Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/09/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026 và Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Quyết định số 2352/QĐ-TTg ngày 24/10/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật, pháp lệnh, nghị quyết trong Chương trình lập pháp năm 2026, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và các địa phương tổ chức tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ cụ thể như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến pháp luật về kinh doanh bất động sản

1.1. Bối cảnh trong nước

Trong giai đoạn những năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng chịu tác động đan xen của nhiều yếu tố, bao gồm ảnh hưởng kéo dài của đại dịch Covid-19, biến động kinh tế vĩ mô toàn cầu, cũng như quá trình điều chỉnh mạnh mẽ hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Theo đó, thị trường đã trải qua các giai đoạn phát

triển không đồng đều, từ suy giảm sâu trong thời kỳ dịch bệnh, đến giai đoạn khó khăn kéo dài do vướng mắc pháp lý, hạn chế tiếp cận nguồn vốn tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp, cùng với tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trong giai đoạn 2022–2023.

Từ cuối năm 2024 và trong năm 2025, thị trường bất động sản đã từng bước chuyển sang giai đoạn phục hồi, nhờ sự ổn định trở lại của kinh tế vĩ mô, lạm phát được kiểm soát, tăng trưởng GDP duy trì ở mức cao, cùng với sự phục hồi của hoạt động sản xuất – kinh doanh, tiêu dùng và đầu tư. Bên cạnh đó, thu nhập bình quân đầu người tăng, số lượng doanh nghiệp thành lập mới gia tăng, qua đó góp phần củng cố nhu cầu về nhà ở và bất động sản, đồng thời tạo nền tảng tích cực cho sự phục hồi của thị trường.

Trong bối cảnh đó, Đảng, Quốc hội, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt việc hoàn thiện thể chế pháp luật trong lĩnh vực bất động sản, đất đai, nhà ở và xây dựng theo hướng đồng bộ, thống nhất và liên thông. Việc ban hành và tổ chức thực hiện đồng bộ Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) đã tạo lập khung pháp lý mới, quan trọng cho thị trường, góp phần từng bước tháo gỡ các điểm nghẽn về thủ tục đầu tư, giao đất, định giá đất, phát triển dự án và huy động nguồn lực xã hội. Cùng với đó, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều nghị quyết, chỉ thị, công điện và văn bản điều hành nhằm tập trung tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, đặc biệt là về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp, thủ tục đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở xã hội. Các giải pháp này bước đầu phát huy hiệu quả, giúp cải thiện nguồn cung, thúc đẩy tiến độ triển khai nhiều dự án bị đình trệ, đồng thời góp phần từng bước khôi phục niềm tin của nhà đầu tư và người dân.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn, thách thức mang tính cơ cấu. Nguồn cung nhà ở, đặc biệt là phân khúc nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội, còn hạn chế so với nhu cầu thực tế tại các đô thị lớn; giá bất động sản tại một số khu vực vẫn tăng cao; tình trạng chênh lệch cung – cầu, mất cân đối cơ cấu sản phẩm vẫn diễn ra. Bên cạnh đó, nhiều dự án vẫn gặp vướng mắc liên quan đến thủ tục pháp lý, bồi thường giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và khả năng đưa sản phẩm ra thị trường.

Đồng thời, quá trình sắp xếp, tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước, điều chỉnh địa giới hành chính và triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp hiện nay cũng đặt ra yêu cầu phải tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống pháp luật để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và phù hợp với thực tiễn quản lý mới. Do đó, cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định tại Luật này. Theo đó, việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản không chỉ nhằm hoàn thiện về mặt kỹ thuật lập pháp mà còn là quá trình thể chế hóa các chủ trương, định hướng lớn của Đảng về đổi mới phương thức quản lý và phát triển thị trường. Cụ thể:

Nghị quyết số 66-NQ/TW năm 2025 định hướng đổi mới tư duy xây dựng pháp luật theo hướng chuyển từ “quy định chi tiết để kiểm soát” sang “thiết kế

khung pháp lý mang tính nguyên tắc”, trong đó Luật tập trung quy định các nội dung cốt lõi, bảo đảm tính ổn định, còn các nội dung mang tính kỹ thuật, biến động được giao quy định chi tiết nhằm nâng cao tính linh hoạt và khả năng thích ứng với thực tiễn.

Nghị quyết số 68-NQ/TW năm 2025 yêu cầu chuyển đổi vai trò của Nhà nước từ “quản lý” sang “phục vụ, kiến tạo phát triển”, đòi hỏi hệ thống pháp luật phải vừa kiểm soát rủi ro, vừa tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, ổn định và có khả năng dự báo; đồng thời giảm thiểu rủi ro pháp lý, đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian triển khai dự án...

Kết luận số 09-KL/TW ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Bộ Chính trị đặt ra yêu cầu hoàn thiện hệ thống pháp luật theo hướng “hiện đại, tinh gọn, thống nhất, đồng bộ, khả thi, công khai, minh bạch, ổn định, dễ tiếp cận”; đồng thời nhấn mạnh việc phân định rõ giữa pháp luật công và pháp luật tư, tăng cường các quy định mang tính nguyên tắc đối với quan hệ dân sự, kinh doanh, bảo đảm quyền tự do thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm của các chủ thể; hạn chế việc ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết, bảo đảm tính thống nhất và rõ ràng của hệ thống pháp luật.

Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 Hội nghị lần thứ hai Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phân đầu tăng trưởng “2 con số”.

Do đó, trong bối cảnh hiện nay việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản cần bảo đảm sự chuyển đổi mang tính hệ thống: từ tư duy quản lý hành chính sang quản trị phát triển; từ kiểm soát thủ tục sang kiểm soát rủi ro; từ quy định chi tiết sang thiết kế khung pháp lý mang tính nguyên tắc, linh hoạt. Đây là điều kiện nền tảng để xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, ổn định và phát triển bền vững trong dài hạn.

1.2. Bối cảnh quốc tế

Những diễn biến nhanh, rộng của tình hình quốc tế đang tác động mạnh mẽ tới nhiều lĩnh vực, từ kinh tế, chính trị, đối ngoại đến văn hóa, khoa học kỹ thuật, làm thay đổi nhiều trật tự đã được thiết lập trên phạm vi toàn cầu. Những biến động quốc tế quan trọng đang trực tiếp tác động cả hai mặt tích cực và tiêu cực, mở ra các cơ hội đồng thời tạo ra các thách thức lớn tác động định hình kinh tế và thị trường bất động sản Việt Nam.

Diễn hình một số yếu tố tác động như: Chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương các quốc gia, diễn hình là Fed duy trì lãi suất cao kéo dài đang tạo áp lực lớn lên tỷ giá VND, khiến chi phí vốn của các doanh nghiệp bất động sản trong nước tăng mạnh; căng thẳng địa chính trị tại Trung Đông và Ukraine làm đứt gãy chuỗi cung ứng, đẩy giá vật liệu xây dựng và năng lượng lên cao, gây khó cho các dự án dở dang; sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu khỏi Trung Quốc tiếp tục đưa Việt Nam thành một trong các khu vực thay thế, thúc đẩy mạnh mẽ phân khúc bất động sản công nghiệp và kho bãi; kinh tế Trung Quốc phục hồi chậm và cuộc khủng hoảng nợ bất động sản tại đây khiến dòng vốn đầu tư khu

vực trở nên thận trọng và khắt khe hơn về tính pháp lý; dòng vốn FDI chất lượng cao từ các tập đoàn công nghệ lớn (như bán dẫn, AI) đang tạo ra nhu cầu đột biến về hạ tầng bất động sản đáp ứng phục vụ trung tâm dữ liệu và năng lượng sạch; các tiêu chuẩn xanh (ESG) từ EU và Mỹ buộc các chủ đầu tư Việt Nam phải chuyển đổi sang công trình xanh, bất động sản thân thiện môi trường để có thể tiếp cận nguồn vốn tín dụng quốc tế.

Trong bối cảnh tái cấu trúc đó, Việt Nam vẫn tiếp tục nổi lên là điểm đến đầu tư hấp dẫn trong khu vực nhờ nền tảng tăng trưởng kinh tế ổn định, tốc độ đô thị hóa nhanh và quá trình hoàn thiện thể chế ngày càng rõ nét. Dòng vốn FDI vào Việt Nam giai đoạn 2023–2025 duy trì xu hướng tích cực, trong đó lĩnh vực bất động sản luôn nằm trong nhóm thu hút lớn, thường xuyên giữ vị trí thứ hai trong cơ cấu thu hút FDI. Số liệu FDI bao gồm cả vốn đăng ký cấp mới, vốn điều chỉnh tăng thêm, góp vốn... của FDI trong lĩnh vực bất động sản, cụ như sau:

- Năm 2023, lĩnh vực bất động sản thu hút khoảng 4,67 tỷ USD, chiếm hơn 12,7% tổng vốn đăng ký;
- Năm 2024, lĩnh vực bất động sản đạt khoảng 5,09 tỷ USD, chiếm khoảng 15,1%;
- Đến cuối năm 2025, lĩnh vực bất động sản đạt khoảng hơn 5,18 tỷ USD, tỷ trọng FDI vào bất động sản tiếp tục duy trì ở mức cao, dao động khoảng 19–20% tổng vốn đăng ký mới, phản ánh sự quan tâm ổn định của nhà đầu tư quốc tế, đặc biệt đối với các phân khúc bất động sản công nghiệp, logistics và nhà ở phục vụ nhu cầu thực.
- Tính đến hết quý I năm 2026, dòng vốn FDI ghi nhận sự gia tăng rõ rệt, với vốn đăng ký đạt khoảng 15,2 tỷ USD (tăng 42,9% so với cùng kỳ năm 2025), vốn giải ngân đạt 5,4 tỷ USD (tăng 9,1%). Đáng chú ý, tỷ trọng FDI vào lĩnh vực bất động sản tăng lên mức 7,2% tương ứng 389,5 triệu USD, cho thấy tín hiệu cải thiện bước đầu của dòng vốn vào lĩnh vực này.

Nhìn chung, trong bối cảnh quốc tế hiện nay, dòng vốn đầu tư nước ngoài vào bất động sản đang chịu tác động đồng thời của chi phí vốn cao, tiêu chuẩn đầu tư ngày càng khắt khe và xu hướng dịch chuyển sang các tài sản có giá trị sử dụng thực, bền vững và minh bạch hơn. Điều này đặt ra yêu cầu đối với các thị trường mới nổi, trong đó có Việt Nam, cần tiếp tục hoàn thiện thể chế, nâng cao tính ổn định, minh bạch của thị trường và tăng cường khả năng dự báo chính sách liên quan đến Luật Kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan, qua đó nâng cao chất lượng thu hút FDI vào lĩnh vực bất động sản theo hướng bền vững và hiệu quả hơn trong dài hạn.

2. Quá trình thực hiện tổng kết

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương liên quan tổ chức tổng kết việc thi hành Luật Kinh doanh bất động sản. Quá trình tổng kết được triển khai một cách bài bản, đồng

bộ, bảo đảm tính khách quan, toàn diện và gắn với thực tiễn hoạt động của thị trường bất động sản. Cụ thể:

Bộ Xây dựng đã có các văn bản 6979/BXD-QLN ngày 18/7/2025 và văn bản số 12871/BXD-QLN ngày 05/11/2025 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị báo cáo, đánh giá những khó khăn vướng mắc trong quá trình thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2023, theo đó tiến hành rà soát, đánh giá việc triển khai Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành. Nội dung tổng kết tập trung vào các nhóm vấn đề lớn như: công tác ban hành văn bản quy định chi tiết; tình hình tổ chức thực hiện tại địa phương; tác động của chính sách đến thị trường; những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn và kiến nghị, đề xuất sửa đổi, bổ sung.

Đồng thời, Bộ Xây dựng đã có các văn bản gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội và doanh nghiệp (văn bản số 3993/BXD-QLN ngày 13/3/2026, 3992/BXD-QLN ngày 13/3/2026).

Tiếp theo, ngày 23/3/2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị tham vấn chính sách của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), với thành phần tham dự gồm đại diện các Bộ, ngành liên quan, một số địa phương, hiệp hội và một số doanh nghiệp. Theo đó, thu thập ý kiến đa chiều về tính khả thi, mức độ phù hợp và hiệu quả của Luật trong thực tiễn. Các ý kiến tập trung làm rõ những kết quả đạt được, đồng thời chỉ ra các bất cập liên quan đến thủ tục đầu tư, xác định giá đất, huy động vốn, phát triển nhà ở và phân khúc thị trường.

Bên cạnh đó, công tác tổng kết còn được thực hiện thông qua hệ thống báo cáo định kỳ và chuyên đề của các địa phương, các cơ quan quản lý nhà nước và cơ sở dữ liệu ngành xây dựng. Việc tổng hợp, phân tích số liệu được thực hiện trên cơ sở kết hợp giữa dữ liệu hành chính, dữ liệu thị trường và phản ánh từ doanh nghiệp, người dân nhằm bảo đảm tính chính xác và thực tiễn của kết quả đánh giá. Cụ thể như: Công văn số 5749/BXD-QLN ngày 12/12/2023 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công văn số 6929/BXD-QLN ngày 17/12/2024 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Công văn số 15791/BXD-QLN ngày 23/12/2025 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản... Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của các tỉnh, thành phố và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tiến hành tổng hợp, phân tích tình hình thị trường bất động sản trong giai đoạn 2023-2025 vừa qua.

Nhìn chung, quá trình tổng kết việc thi hành Luật Kinh doanh bất động sản được triển khai nghiêm túc, toàn diện, có sự phối hợp chặt chẽ giữa Trung ương và địa phương, giữa cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể tham gia thị trường. Kết quả tổng kết là cơ sở quan trọng để đánh giá mức độ hiệu quả của chính sách pháp luật hiện hành, đồng thời phục vụ việc nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, hoàn thiện Luật trong giai đoạn tới theo hướng đồng bộ, minh bạch và phù hợp với yêu cầu phát triển thị trường bất động sản bền vững.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Việc tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật

1.1. Nội dung và phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản 2023

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được ban hành nhằm hoàn thiện khuôn khổ pháp lý điều chỉnh các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản, góp phần phát triển thị trường bất động sản minh bạch, hiệu quả và bền vững. Luật quy định về: Hoạt động kinh doanh bất động sản; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 gồm **10 chương với 83 điều**, với các nội dung chính như sau:

(1) Chương I – Những quy định chung

Quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, giải thích từ ngữ, nguyên tắc kinh doanh bất động sản, các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh, chính sách của Nhà nước đối với thị trường bất động sản và các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

(2) Chương II – Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Quy định về nguyên tắc, điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; quyền và nghĩa vụ của các bên.

(3) Chương III – Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Quy định nguyên tắc, điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; yêu cầu về bảo lãnh ngân hàng đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

(4) Chương IV – Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Quy định các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

(5) Chương V – Chuyển nhượng dự án bất động sản

Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan.

(6) Chương VI – Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Quy định về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản; chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

(7) Chương VII – 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

Quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn, quản lý bất động sản; quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

(8) Chương VIII – Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Quy định về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

(9) Chương IX – Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

Quy định điều tiết thị trường bất động sản và nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

(10) Chương X – Điều khoản thi hành

Quy định về hiệu lực thi hành và các quy định chuyển tiếp.

1.2. Về ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Ngay sau khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội thông qua, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành liên quan khẩn trương xây dựng và ban hành các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Để triển khai thi hành Luật, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-TTg ngày 08/01/2024 về việc ban hành danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo các văn bản quy định chi tiết thi hành các luật được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 6. Theo đó, Bộ Xây dựng được giao chủ trì xây dựng các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, bao gồm:

(1) Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Nghị định này quy định việc xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cá nhân trong việc cung cấp, cập nhật và khai thác thông tin thị trường bất động sản; đồng

thời góp phần nâng cao tính minh bạch và khả năng tiếp cận thông tin của các chủ thể tham gia thị trường.

(2) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024).

Nghị định này quy định cụ thể các nội dung quan trọng của luật như: điều kiện kinh doanh bất động sản; công khai thông tin về bất động sản và dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; việc tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; cũng như các biện pháp quản lý và điều tiết thị trường bất động sản.

(3) Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản. Trong đó, nghị định này đã sửa đổi, bổ sung một số quy định của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP nhằm hoàn thiện cơ chế quản lý hoạt động môi giới bất động sản, loại bỏ quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tăng cường ứng dụng dữ liệu điện tử và cơ sở dữ liệu quốc gia trong giải quyết thủ tục hành chính, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.

(4) Nghị định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Nghị định số 357/2025/NĐ-CP quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Nghị định này hướng dẫn các quy định tại Điều 72, Điều 73, Điều 74 và khoản 2 Điều 75 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 về hạ tầng kỹ thuật, cơ sở dữ liệu và việc khai thác hệ thống thông tin thị trường bất động sản.

Theo đó, hệ thống thông tin thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý thống nhất trên phạm vi toàn quốc, phục vụ công tác quản lý nhà nước, cung cấp dữ liệu cho tổ chức, cá nhân và góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản. Nghị định 357/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/03/2026.

Một trong những điểm đáng chú ý của Nghị định là việc cấp mã định danh điện tử cho từng sản phẩm bất động sản, nhằm quản lý thống nhất thông tin về nhà ở và bất động sản trên toàn quốc.

(5) Bên cạnh các nghị định của Chính phủ, Bộ Xây dựng cũng đã ban hành các thông tư hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trong đó có Thông tư số 04/2024/TT-BXD ngày 30/7/2024 hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Ngoài ra, việc triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 còn gắn liền với việc thực hiện các văn bản pháp luật có liên quan trong lĩnh vực đất đai, nhà ở, đầu tư và xây dựng như Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm

2024 và các nghị định hướng dẫn thi hành các luật này nhằm bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản.

Nhìn chung, việc xây dựng và ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được triển khai theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành luật đã từng bước được hoàn thiện, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để tổ chức thực hiện các quy định của luật trong thực tiễn, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển minh bạch, ổn định và bền vững.

1.3. Về công tác phổ biến, giáo dục pháp luật

(1) Đối với các cơ quan Trung ương

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được ban hành, Bộ Xây dựng đã xây dựng kế hoạch triển khai công tác phổ biến, giáo dục pháp luật nhằm nâng cao nhận thức của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp về các quy định mới của Luật.

Các hoạt động triển khai bao gồm: Tổ chức các hội nghị phổ biến, tập huấn Luật Kinh doanh bất động sản 2023; Biên soạn tài liệu hướng dẫn các nội dung mới của Luật; Phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương tổ chức hội thảo, tọa đàm chuyên đề; Phổ biến nội dung Luật trên các phương tiện thông tin đại chúng. Cụ thể:

Tổ chức tuyên truyền trên báo chí, phát thanh truyền hình và các kênh thông tin đại chúng. Các quy định của pháp luật nhanh chóng được đăng tải trên Cổng/Trang thông tin điện tử của các Bộ, ngành và cơ quan chuyên môn. Các tin bài, phóng sự về các quy định mới của pháp luật được tuyên truyền rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng, đặc biệt là những phương tiện số hóa đã kịp thời chuyển tải đến người dân, doanh nghiệp.

Thực hiện Thông tư số 07/2021/TT-BTP ngày 01/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp, việc cung cấp thông tin văn bản quy phạm pháp luật do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành trong tháng để xây dựng Thông cáo báo chí đã được triển khai nghiêm túc. Đến nay, Bộ Xây dựng – Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo đã thành lập các Đoàn công tác do Lãnh đạo Bộ Xây dựng làm Trưởng Đoàn để kiểm tra, đôn đốc, tháo gỡ khó khăn các dự án bất động sản, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại địa phương về thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội... Thông qua các đợt kiểm tra, làm việc tại các địa phương, Đoàn công tác cũng đã phổ biến các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành, hướng dẫn, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc; đồng thời kịp thời tổng hợp các phát sinh trong quá trình thực hiện chính sách của Luật Kinh doanh bất động sản 2023, nhất là đối với nhà ở xã hội, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, chỉ đạo giải quyết.

(2) Đối với các địa phương

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã chủ động xây dựng kế hoạch triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2023 trên địa bàn.

Các địa phương đã tổ chức nhiều hình thức tuyên truyền, phổ biến pháp luật như: Tổ chức các lớp tập huấn, hội nghị phổ biến pháp luật cho cán bộ quản lý nhà nước và doanh nghiệp; Tổ chức hội nghị đối thoại với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Công khai các quy định pháp luật và thủ tục hành chính liên quan đến kinh doanh bất động sản trên cổng thông tin điện tử của địa phương.

Nhìn chung, công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được triển khai rộng rãi với nhiều hình thức phù hợp, góp phần nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật của các tổ chức, cá nhân trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Kết quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật

2.1. Kết quả thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

a) Về quy định chung trong kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định tương đối đầy đủ các nội dung chung về hoạt động kinh doanh bất động sản như: phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng; giải thích từ ngữ; nguyên tắc kinh doanh bất động sản; các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh; công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản.

(1) So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật năm 2023 đã được sửa đổi, bổ sung theo hướng tăng cường yêu cầu công khai, minh bạch thông tin thị trường; siết chặt điều kiện đối với chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản; đồng thời hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước theo hướng chặt chẽ hơn nhưng vẫn bảo đảm tính thị trường.

(2) Các quy định chung của Luật đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng để xác định rõ phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng, đồng thời là nền tảng triển khai các hoạt động kinh doanh bất động sản như: kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án có hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng dự án bất động sản.

(3) Trên thực tế, việc triển khai các quy định này đã bước đầu phát huy hiệu quả, thể hiện ở một số kết quả cụ thể:

- Việc kiểm tra về điều kiện huy động vốn đối với bất động sản hình thành trong tương lai đã góp phần hạn chế tình trạng huy động vốn khi dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, qua đó giảm thiểu tranh chấp và rủi ro cho khách hàng.

- Hoạt động môi giới và sàn giao dịch bất động sản từng bước được chuẩn hóa hơn về điều kiện hành nghề, chứng chỉ và trách nhiệm cung cấp thông tin, góp phần nâng cao tính chuyên nghiệp của thị trường.

- Một số địa phương đã ghi nhận tình trạng giảm hiện tượng giao dịch “ảo”, thời giá cục bộ nhờ tăng cường công khai dữ liệu dự án và kiểm soát chặt hoạt động quảng cáo, rao bán bất động sản.

Đồng thời, các quy định chung của Luật cũng là cơ sở quan trọng để triển khai đồng bộ với các luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Nhà ở (sửa đổi), qua đó từng bước hình thành khung pháp lý thống nhất cho thị trường bất động sản, góp phần nâng cao tính minh bạch, hạn chế rủi ro pháp lý và tạo môi trường đầu tư ổn định hơn cho các tổ chức, cá nhân tham gia thị trường.

Qua quá trình triển khai thi hành, có thể khẳng định các quy định chung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã tạo lập hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch hơn so với trước đây, từng bước nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời cải thiện niềm tin của nhà đầu tư và người dân đối với thị trường bất động sản, đặc biệt trong bối cảnh thị trường đang trong giai đoạn tái cấu trúc và phục hồi.

b) Kết quả phát triển nhà ở và các dự án bất động sản

Theo tổng hợp báo cáo của các địa phương về kết quả phát triển nhà ở và các dự án bất động sản trong giai đoạn thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan cho thấy hoạt động đầu tư, phát triển nhà ở và dự án bất động sản trên phạm vi cả nước tiếp tục được triển khai tại nhiều địa phương với quy mô tương đối đa dạng, bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, dự án du lịch nghỉ dưỡng, dự án khu công nghiệp – khu kinh tế và các dự án bất động sản khác.

(1) Về kết quả phát triển dự án nhà ở, khu đô thị (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, đất nền)

Sau khi Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành, thị trường đánh dấu quá trình chuyển biến theo chiều hướng tích cực, từ giai đoạn hết sức khó khăn sang giai đoạn từng bước phục hồi và dần phát triển trở lại từ cuối năm 2024 và trong các tháng đầu năm 2025. Số liệu về nguồn cung, dự án bất động sản tính đến cuối năm 2025, cụ thể như sau:

Trên địa bàn cả nước có 3.297 dự án nhà ở, khu đô thị có quy mô 5,9 triệu căn và tổng mức đầu tư là 7,42 triệu tỷ đồng, trong đó:

- Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng: 771 dự án có quy mô 1,1 triệu căn (541 nghìn căn nhà ở riêng lẻ; 532 nghìn căn chung cư; 40 nghìn lô nền) và tổng mức đầu tư là 1,97 triệu tỷ đồng;

- Dự án đang triển khai thực hiện: 1.758 dự án có quy mô 4,1 triệu căn (1,9 triệu căn nhà ở riêng lẻ; 2 triệu căn chung cư; 212 nghìn lô nền) và tổng mức đầu tư là 3,29 triệu tỷ đồng;

- Dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư: 768 dự án có quy mô 683 nghìn căn (101 nghìn căn nhà ở riêng lẻ; 546 nghìn căn chung cư; 36 nghìn lô nền) và tổng mức đầu tư là 2,16 triệu tỷ đồng.

(2) Dự án nhà ở xã hội

Trên địa bàn cả nước có 697 dự án nhà ở xã hội có quy mô 645 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 590,9 nghìn tỷ đồng. Cụ thể như sau:

- Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng: 166 dự án có quy mô 120 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 97,2 nghìn tỷ đồng; dự án đang triển khai thực hiện: 151 dự án có quy mô 137 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 123,5 nghìn tỷ đồng; dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư: 380 dự án có quy mô 388 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 370,2 nghìn tỷ đồng.

- Số lượng dự án đã hoàn thành, khởi công, chấp thuận chủ trương đầu tư đến năm 2025 đạt 60% so với chỉ tiêu đã đặt ra tại Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030” (đầu tư xây dựng khoảng 1.062.200 căn).

- Đối với nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, có 9 dự án đã khởi công (quy mô 5.920 căn), dự kiến khởi công 8 dự án (quy mô 6.547 căn)¹.

(3) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Hiện có 242 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở có quy mô gồm 78,2 nghìn lô nền và tổng mức đầu tư là 90,5 nghìn tỷ đồng. Cụ thể như sau: Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng: 41 dự án có quy mô gồm 12,2 nghìn lô nền và tổng mức đầu tư là 24,3 nghìn tỷ đồng; dự án đang triển khai thực hiện: 178 dự án có quy mô gồm 48,6 nghìn lô nền và tổng mức đầu tư là 53,6 nghìn tỷ đồng; dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư: 23 dự án có quy mô gồm 17,4 nghìn lô nền và tổng mức đầu tư là 12,6 nghìn tỷ đồng.

(4) Dự án du lịch, nghỉ dưỡng

Có 218 dự án du lịch, nghỉ dưỡng có quy mô gồm 10,8 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 1,86 triệu tỷ đồng. Cụ thể như sau: Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng: 112 dự án có quy mô 3,7 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 1,54 triệu tỷ đồng; Dự án đang triển khai thực hiện: 74 dự án có quy mô 7 nghìn căn và tổng mức đầu tư là 239,1 nghìn tỷ đồng; Dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư: 32 dự án với tổng mức đầu tư là 85,7 nghìn tỷ đồng.

(5) Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng

Có 223 dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thương mại có tổng mức đầu tư là 544,3 nghìn tỷ đồng. Cụ thể như sau: Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng: 138 dự án có tổng mức đầu tư là 364,66 nghìn tỷ đồng; dự án đang triển khai thực hiện: 65 dự án có tổng mức đầu tư là 161,66 nghìn tỷ

¹ Bộ Quốc phòng dự kiến sẽ khởi công 08 dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang với tổng quy mô 6.547 căn (01 dự án tại Khánh Hòa, 2.776 căn; 01 dự án tại Hà Nội, 900 căn; 03 dự án tại Đồng Nai, 1.712 căn; 03 dự án tại Bắc Ninh, 1.379 căn). Bộ Công an đã khởi công 06 dự án nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân với quy mô khoảng 4.220 căn, trong đó: TP Hà Nội (05 dự án, 3028 căn), TP Hồ Chí Minh (01 dự án, 1.200 căn). Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đã khởi công 03 dự án, tổng số 1.700 căn (01 dự án tại Đồng Tháp, 524 căn; 01 dự án tại Vĩnh Long, 699 căn; 01 dự án tại Bắc Ninh, 477 căn).

đồng; dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư: 20 dự án có tổng mức đầu tư là 17,94 nghìn tỷ đồng.

(6) Dự án khu công nghiệp

Theo số liệu thống kê², cả nước có 447 khu công nghiệp (KCN) đã thành lập. Trong đó: Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng: 304 dự án, với tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 63,7 nghìn ha; dự án đang triển khai thực hiện: 143 dự án, với tổng diện tích đất công nghiệp khoảng 29,3 nghìn ha.

Tỷ lệ lấp đầy (đất công nghiệp đã cho thuê/đất công nghiệp có thể cho thuê) của các KCN đã đi vào hoạt động là khoảng 73,4%; nhu cầu thuê đất sản xuất các KCN duy trì ở mức khá cao.

Từ kết quả tổng hợp báo cáo của các địa phương cho thấy: Hoạt động đầu tư phát triển nhà ở và dự án bất động sản tiếp tục được triển khai tại nhiều địa phương với quy mô ngày càng lớn.

Các loại hình dự án bất động sản ngày càng đa dạng, bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, dự án du lịch nghỉ dưỡng và các dự án bất động sản hỗn hợp. Một số địa phương có tốc độ phát triển dự án bất động sản nhanh, đặc biệt tại các đô thị lớn và các địa phương có điều kiện phát triển công nghiệp, du lịch.

Tuy nhiên, việc triển khai các dự án bất động sản vẫn còn một số hạn chế như: Tốc độ phát triển nhà ở xã hội còn chậm so với nhu cầu thực tế; Một số dự án chậm triển khai do vướng mắc về thủ tục đầu tư, đất đai và quy hoạch; Việc thống kê, cập nhật số liệu tại một số địa phương còn chưa đầy đủ, chưa đồng bộ. Những vấn đề này cần tiếp tục được nghiên cứu, hoàn thiện trong quá trình sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

c) Về chuyển nhượng dự án bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tiếp tục hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bao gồm các nội dung về nguyên tắc, điều kiện, trình tự, thủ tục và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án. Các quy định này tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển nhượng dự án bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư không có đủ năng lực tiếp tục triển khai dự án, qua đó tạo cơ hội cho các nhà đầu tư có năng lực tiếp nhận và tiếp tục triển khai dự án.

Trong giai đoạn Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành, hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản tiếp tục được thực hiện tại một số địa phương nhưng số lượng dự án phát sinh chưa nhiều.

Một số địa phương có phát sinh chuyển nhượng dự án trong giai đoạn này gồm:

- Thành phố Hà Nội: 07 dự án, quy mô khoảng 12,13 ha;

² Số liệu của Bộ Tài chính tính đến cuối năm 2024.

- Thành phố Hải Phòng: 03 dự án, quy mô khoảng 2,45 ha;
- Thành phố Hồ Chí Minh: 04 dự án, quy mô khoảng 30,75 ha;
- Tỉnh Bắc Ninh: 02 dự án, quy mô khoảng 3,90 ha;
- Tỉnh Tây Ninh: 01 dự án, quy mô khoảng 2,54 ha;
- Các tỉnh Đồng Tháp và Lào Cai: mỗi địa phương 01 dự án.

- Một số địa phương như Nghệ An, Quảng Ninh, Hà Tĩnh chưa phát sinh hoạt động chuyển nhượng dự án trong giai đoạn Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành.

d) Về kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định tương đối đầy đủ và cụ thể các nội dung liên quan đến kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn như: điều kiện của nhà, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh; các hình thức kinh doanh; quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch; nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Theo quy định của Luật, các loại hình bất động sản có sẵn được đưa vào kinh doanh bao gồm nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

- Các hình thức kinh doanh được quy định gồm: bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản.

- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng tiếp tục kế thừa và hoàn thiện các quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản của các chủ thể tham gia thị trường như: tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Các quy định này tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư, đặc biệt là nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản.

- Thực tiễn triển khai cho thấy các quy định về kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn đã tạo cơ sở pháp lý tương đối rõ ràng cho các hoạt động giao dịch bất động sản, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định và minh bạch hơn.

đ) Về kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tiếp tục quy định chi tiết về hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, đặc biệt là các nội dung liên quan đến điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; nghĩa vụ bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai; trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc công khai thông tin và đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

Các quy định này đã góp phần tăng cường kiểm soát hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, hạn chế các rủi ro cho người mua và nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án.

Trên thực tế, việc cho phép kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đã tạo ra một kênh huy động vốn quan trọng cho các chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án bất động sản, đồng thời góp phần thúc đẩy tiến độ thực hiện các dự án và tăng nguồn cung sản phẩm cho thị trường.

e) Về kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định cụ thể về việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong các dự án bất động sản, bao gồm các nội dung như: điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án; quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch; nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

Các quy định này góp phần tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất gắn với đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án bất động sản, đồng thời đảm bảo sự thống nhất với các quy định của pháp luật về đất đai.

Thực tiễn triển khai cho thấy hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất gắn với đầu tư hạ tầng trong các dự án nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp đã góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, mở rộng không gian phát triển kinh tế - xã hội và tạo điều kiện cho người dân tiếp cận đất ở theo quy hoạch.

f) Việc áp dụng các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

Trong quá trình áp dụng, thực thi các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, Bộ Xây dựng nhận được các phản ánh tích cực của doanh nghiệp, người dân về áp dụng các hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản, bao gồm hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư; theo đó:

- Quy định này đã tạo thuận lợi cho doanh nghiệp, khách hàng trong việc thỏa thuận, xác lập, ký kết hợp đồng; nâng cáo tính minh bạch, bình đẳng giữa các bên trong giao dịch; quyền, lợi ích của khách hàng là bên mua căn hộ chung cư được chú trọng bảo vệ; nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua, thuê mua bất động sản.

- Chuẩn hóa các giao dịch bất động sản trên phạm vi cả nước. Các nội dung cơ bản của hợp đồng được quy định thống nhất, hạn chế tình trạng các chủ đầu tư tự xây dựng hợp đồng theo hướng bất lợi cho khách hàng hoặc cài cắm các điều khoản không minh bạch. Các quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định rõ ràng, minh bạch; các điều khoản về thanh toán, bàn giao, bảo hành, xử lý vi phạm, bồi thường thiệt hại và giải quyết tranh chấp được chuẩn hóa, góp phần giảm thiểu rủi ro cho người tiêu dùng.

- Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Việc sử dụng hợp đồng mẫu tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan quản lý trong công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh bất động sản; kịp thời phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật.

- Góp phần hạn chế tranh chấp trong các giao dịch bất động sản. Do các nội dung chủ yếu của hợp đồng đã được pháp luật quy định thống nhất, quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định rõ ràng nên số lượng tranh chấp phát sinh từ các điều khoản bất hợp lý trong hợp đồng từng bước được hạn chế.

- Tạo môi trường đầu tư, kinh doanh minh bạch, ổn định, nâng cao niềm tin của người dân và nhà đầu tư đối với thị trường bất động sản; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc số hóa, quản lý các giao dịch bất động sản trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo định hướng chuyển đổi số của Chính phủ.

Đến nay, Bộ Xây dựng chưa nhận được các phản ánh của các địa phương, doanh nghiệp, người dân về khó khăn vướng mắc về các nội dung của hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản trong việc bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng.

g) Về kinh doanh dịch vụ bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có nhiều quy định mới nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp của các dịch vụ bất động sản như: dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản và quản lý bất động sản. Một điểm mới đáng chú ý của Luật là quy định một số loại giao dịch bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản, nhằm tăng cường tính minh bạch của thị trường và kiểm soát tốt hơn các hoạt động giao dịch.

Bên cạnh đó, Luật cũng quy định chặt chẽ hơn về điều kiện hành nghề môi giới bất động sản, việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản.

Theo báo cáo của các địa phương, số lượng cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trong thời gian qua khá lớn, cho thấy nhu cầu tham gia hoạt động môi giới và mức độ phát triển của thị trường bất động sản tại nhiều địa phương.

(1) Lũy kế đến thời điểm báo cáo, một số địa phương có số lượng cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cao như: Thành phố Hồ Chí Minh (11.730 cá nhân), Thành phố Hải Phòng (1.982 cá nhân), Bắc Ninh (1.950 cá nhân), Phú Thọ (1.838 cá nhân), Quảng Ninh (1.778 cá nhân), Cần Thơ (1.445 cá nhân), Đắk Lắk (1.055 cá nhân) và Lâm Đồng (952 cá nhân).

(2) Kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành (từ ngày 01/8/2024) đến thời điểm báo cáo, việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới tiếp tục được thực hiện tại một số địa phương, trong đó đáng chú ý là Thành phố Đà Nẵng (4.022 cá nhân), Thành phố Hà Nội (433 cá nhân), Lâm Đồng (127 cá nhân), Tây Ninh (49 cá nhân) và Quảng Ngãi (48 cá nhân).

Nhìn chung, quy định về điều kiện hành nghề môi giới bất động sản và việc cấp chứng chỉ hành nghề đã góp phần từng bước chuẩn hóa hoạt động môi giới, nâng cao tính chuyên nghiệp và minh bạch của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn tình trạng một số cá nhân hoạt động môi giới chưa có chứng chỉ hành nghề hoặc hoạt động môi giới mang tính tự phát, một số đối tượng môi

giới lợi dụng việc môi giới nhằm lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của khách hàng, một số môi giới đẩy giá nhà lên cao hơn so với giá trị thực đặc biệt là giá nhà chung cư dẫn đến người dân khó tiếp cận việc mua nhà ở,...

Trong thời gian tới, cần tiếp tục tăng cường quản lý hoạt động môi giới bất động sản, nâng cao chất lượng đào tạo, sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề; đồng thời tăng cường thanh tra, kiểm tra nhằm bảo đảm các tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

h) Về Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bổ sung các quy định về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Theo đó, Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý thống nhất trên phạm vi toàn quốc, phục vụ công tác quản lý nhà nước và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân tham gia thị trường.

Việc xây dựng Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản đã góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường, hỗ trợ cơ quan quản lý nhà nước trong việc theo dõi, phân tích và dự báo diễn biến của thị trường bất động sản.

i) Về điều tiết thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tiếp tục khẳng định vai trò của Nhà nước trong việc quản lý, điều tiết và ổn định thị trường bất động sản thông qua việc ban hành các cơ chế, chính sách phù hợp trong từng giai đoạn.

Trong những năm gần đây, trước những biến động của thị trường bất động sản, Chính phủ và các bộ, ngành đã triển khai nhiều giải pháp nhằm ổn định thị trường, bao gồm:

- Hoàn thiện hệ thống pháp luật trong đó quy định cụ thể hơn về quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong kinh doanh bất động sản, quy định về điều kiện phân lô bán nền, chuyển nhượng dự án, ...
- Kiểm soát tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản;
- Tăng cường công khai thông tin về quy hoạch và thị trường trong đó các quy định Chủ đầu tư dự án bất động sản phải công khai dự án trước khi đưa vào kinh doanh; hoạt động môi giới được quản lý chặt chẽ hơn; thông tin quy hoạch, đầu giá được công khai minh bạch, ...
- Điều chỉnh nguồn cung bất động sản trong đó tập trung đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân có giá phù hợp.
- Kiểm soát các hành vi đầu cơ, thổi giá bất động sản.

Các giải pháp này đã góp phần từng bước ổn định thị trường, hạn chế các hiện tượng đầu cơ, sốt giá đất cục bộ và đảm bảo sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

k) Về công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định rõ nội dung quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm:

Xây dựng và tổ chức thực hiện hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản; xây dựng chiến lược, chương trình và kế hoạch phát triển thị trường bất động sản; xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về thị trường bất động sản; thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý các vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Trong thời gian qua, công tác quản lý nhà nước đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã từng bước được tăng cường, hệ thống pháp luật tiếp tục được hoàn thiện, góp phần tạo lập môi trường kinh doanh minh bạch và ổn định cho thị trường bất động sản.

l) Về nguồn vốn cho thị trường bất động sản

Từ khi Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 đến nay, các nguồn vốn cho thị trường bất động sản từng bước được cải thiện và duy trì ổn định (*Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, dư nợ kinh doanh bất động sản liên tục tăng qua các năm, cụ thể như sau: năm 2023 khoảng 1,093 triệu tỷ đồng, năm 2024 khoảng trên 1,35 triệu tỷ đồng*). Tính đến 31/12/2025, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản đạt khoảng 4,75 triệu tỷ đồng, trong đó dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 2,58 triệu tỷ đồng, tiếp tục là nguồn vốn quan trọng cho thị trường.

Bên cạnh đó, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bao gồm trái phiếu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có dấu hiệu ổn định trở lại; tổng lượng trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt gần 398.000 tỷ đồng, tăng gần 44% so với cùng kỳ năm 2024.

Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực bất động sản cũng duy trì ở mức cao, tiếp tục là một trong những lĩnh vực thu hút vốn đầu tư lớn. Trong 9 tháng năm 2025, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt khoảng 28,54 tỷ USD, tăng khoảng 15,2% so với cùng kỳ năm 2024, trong đó lĩnh vực bất động sản thu hút khoảng 5,18 tỷ USD.

Nhìn chung, ngành xây dựng và bất động sản trong những năm gần đây đóng góp khoảng 11% GDP, trong đó lĩnh vực bất động sản đóng góp trực tiếp và gián tiếp khoảng 4,5%. Việc triển khai đồng bộ các chính sách pháp luật mới, đặc biệt là các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đã góp phần tăng cường tính minh bạch, hoàn thiện khung pháp lý và củng cố niềm tin của nhà đầu tư đối với thị trường. Cùng với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ trong tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án, nhiều dự án

bất động sản đã được xử lý các vấn đề pháp lý và tiếp tục triển khai, qua đó từng bước khơi thông nguồn lực, cải thiện nguồn cung và thúc đẩy sự phục hồi, phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

2.2. Đánh giá tác động của chính sách pháp luật kinh doanh bất động sản đến phát triển kinh tế - xã hội

a) Về tình hình thị trường bất động sản

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được ban hành và đồng bộ triển khai cùng Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, thị trường bất động sản Việt Nam đã có bước chuyển biến quan trọng theo hướng minh bạch hơn, có kỷ luật hơn và từng bước tiệm cận thông lệ quản lý hiện đại.

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường, bất động sản là một trong những thị trường có vai trò nền tảng của nền kinh tế quốc dân, vừa là kênh tích lũy tài sản, vừa là yếu tố đầu vào quan trọng của quá trình sản xuất và phát triển đô thị. Sự vận hành của thị trường bất động sản có tác động lan tỏa mạnh đến nhiều ngành kinh tế như xây dựng, tài chính – ngân hàng, vật liệu xây dựng, nội thất, logistics, du lịch và dịch vụ, đồng thời đóng vai trò quan trọng trong quá trình đô thị hóa và phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế – xã hội.

Trong giai đoạn vừa qua, thị trường bất động sản Việt Nam trải qua giai đoạn điều chỉnh do tác động của biến động kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế, đặc biệt là giai đoạn siết chặt tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc ban hành và triển khai Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng hệ thống pháp luật liên quan đã góp phần quan trọng trong việc tái cấu trúc thị trường, chuyển từ giai đoạn tăng trưởng nóng sang giai đoạn phát triển theo hướng ổn định, minh bạch và bền vững hơn.

b) Về quy mô thị trường

Quy mô thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục mở rộng cả về số lượng dự án, tổng mức đầu tư và cơ cấu sản phẩm.

Theo tổng hợp số liệu đến cuối năm 2025, cả nước có 3.297 dự án nhà ở và khu đô thị, với tổng quy mô khoảng 5,9 triệu căn và tổng mức đầu tư khoảng 7,42 triệu tỷ đồng, phản ánh quy mô thị trường ngày càng lớn và mức độ đô thị hóa sâu rộng. Trong đó có 771 dự án đã hoàn thành, với khoảng 1,1 triệu căn, đóng góp khoảng 1,97 triệu tỷ đồng vốn đầu tư; 1.758 dự án đang triển khai, với khoảng 4,1 triệu căn, chiếm tỷ trọng lớn nhất của thị trường, cho thấy nguồn cung tương lai vẫn dồi dào; 768 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, với khoảng 683 nghìn căn, thể hiện dòng dự án mới tiếp tục được bổ sung.

Ngoài ra, sự phát triển mạnh của các phân khúc khác như nhà ở xã hội, bất động sản công nghiệp, logistics, thương mại – dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng. Cụ thể như: bất động sản khu công nghiệp có 447 khu công nghiệp trên cả nước với tỷ lệ lấp đầy khoảng 73,4% cho thấy bất động sản công nghiệp tiếp tục là động

lực tăng trưởng quan trọng, gắn liền với dòng vốn FDI và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu.

c) Về thị trường vốn

(1) Về nguồn vốn đầu tư FDI cho thị trường bất động sản

Nguồn vốn cho thị trường bất động sản vẫn tiếp tục được huy động từ nhiều kênh, bao gồm tín dụng ngân hàng, vốn tự có của doanh nghiệp, trái phiếu doanh nghiệp, vốn huy động từ khách hàng và đặc biệt là vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Trong giai đoạn 2023–2025, bất động sản tiếp tục là một trong những lĩnh vực thu hút FDI lớn tại Việt Nam, thường xuyên đứng thứ hai trong cơ cấu thu hút vốn đầu tư nước ngoài, chỉ sau công nghiệp chế biến, chế tạo:

- Năm 2023: khoảng 4,67 tỷ USD (chiếm hơn 12,7% tổng vốn đăng ký);
- Năm 2024: khoảng 5,09 tỷ USD (chiếm khoảng 15,1%);
- Năm 2025: khoảng hơn 5,18 tỷ USD.

Đáng chú ý, tính đến hết tháng 3/2026 (quý I/2026), dòng vốn FDI ghi nhận sự gia tăng rõ rệt, với vốn đăng ký đạt khoảng 15,2 tỷ USD (tăng 42,9% so với cùng kỳ năm 2025), vốn giải ngân đạt 5,4 tỷ USD (tăng 9,1%). Đáng chú ý, tỷ trọng FDI vào lĩnh vực bất động sản tăng lên mức 7,2%, tương ứng khoảng 389,5 triệu USD, cho thấy tín hiệu cải thiện bước đầu của dòng vốn vào lĩnh vực này.

Tổng thể dòng vốn FDI vào Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài đối với triển vọng tăng trưởng kinh tế và môi trường đầu tư trong nước. Tuy nhiên, cơ cấu dòng vốn cho thấy xu hướng chọn lọc ngày càng rõ nét, khi dòng vốn tiếp tục tập trung chủ yếu vào các lĩnh vực sản xuất, chế biến – chế tạo và các dự án bất động sản có tính pháp lý hoàn thiện, tiến độ rõ ràng, khả năng hấp thụ thị trường cao, đồng thời hạn chế rủi ro đầu tư.

Trong bối cảnh quốc tế vẫn còn chịu tác động của mặt bằng lãi suất cao và xu hướng dịch chuyển dòng vốn toàn cầu theo hướng an toàn và bền vững hơn, dòng vốn FDI vào Việt Nam nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng tiếp tục đòi hỏi yêu cầu cao hơn về tính minh bạch pháp lý, chất lượng dự án và hiệu quả sử dụng vốn, qua đó đặt ra yêu cầu tiếp tục hoàn thiện thể chế và nâng cao năng lực hấp thụ vốn của nền kinh tế.

(2) Về dư nợ tín dụng trong lĩnh vực bất động sản

Thời gian qua, với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về nhà ở, thị trường bất động sản, đất đai..., tháo gỡ kịp thời khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai dự án, thị trường bất động sản phục hồi, dư nợ tín dụng bất động sản có xu hướng tăng cao. Tuy nhiên, dư nợ tín dụng bất động sản tăng nhanh hơn dư nợ tín dụng chung đối với nền kinh tế trong khi tín dụng bất động sản có xu hướng tập trung vào mục đích kinh doanh bất động sản; theo đó, NHNN đã chỉ đạo các TCTD kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro (trong đó có lĩnh vực bất động sản),

tăng cường thanh tra, giám sát hoạt động cấp tín dụng của TCTD để đảm bảo an toàn hoạt động của các TCTD.

(3) Về thị trường vốn và trái phiếu doanh nghiệp

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp, trong đó có nhóm doanh nghiệp bất động sản, đang dần phục hồi theo hướng ổn định hơn. Năm 2025, tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp đạt khoảng hơn 398.000 tỷ đồng, tăng khoảng 44% so với cùng kỳ năm 2024, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư đang từng bước cải thiện.

Nhìn chung, thị trường có dấu hiệu phục hồi nhưng chưa bền vững, khi sự cải thiện chủ yếu đến từ giao dịch nhỏ lẻ; nhóm ngành bất động sản vẫn thận trọng và chưa thực sự khởi thông trở lại, đặc biệt đối với các doanh nghiệp có mức độ rủi ro tín dụng cao hơn so với các ngành khác.

d) Về các chủ thể tham gia thị trường bất động sản

Hiện nay, các chủ thể tham gia thị trường bất động sản ngày càng đa dạng và có sự phát triển cả về số lượng lẫn cơ cấu, góp phần hình thành hệ sinh thái thị trường tương đối đầy đủ và vận hành ngày càng chuyên nghiệp hơn. Bên cạnh các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản truyền thống, thị trường còn có sự tham gia của hệ thống sàn giao dịch, doanh nghiệp môi giới, tư vấn – quản lý bất động sản cùng các tổ chức tài chính, tín dụng và các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Sự phát triển này góp phần tăng cường tính liên kết trong các hoạt động đầu tư, kinh doanh và giao dịch bất động sản.

Theo tổng hợp số liệu tại một số địa phương trong giai đoạn 2023-2025, quy mô doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực. Một số địa phương có số lượng doanh nghiệp lớn như TP. Hải Phòng với khoảng 7.161 doanh nghiệp, trong đó giai đoạn Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực ghi nhận khoảng 1.059 doanh nghiệp; tỉnh Quảng Ninh có khoảng 601 doanh nghiệp, trong đó 243 doanh nghiệp trong giai đoạn mới; tỉnh Nghệ An khoảng 443 doanh nghiệp; tỉnh Cà Mau khoảng 477 doanh nghiệp; tỉnh Sơn La khoảng 242 doanh nghiệp; trong khi các địa phương như Phú Thọ, Tuyên Quang quy mô nhỏ hơn nhưng vẫn duy trì hoạt động ổn định. Điều này phản ánh sự tập trung chủ yếu của hoạt động kinh doanh bất động sản tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa và phát triển kinh tế cao.

Đối với hệ thống sàn giao dịch bất động sản, số lượng sàn tiếp tục được hình thành và duy trì tại nhiều địa phương, điển hình như Hải Phòng với khoảng 12 sàn, Quảng Ninh 44 sàn, Phú Thọ 25 sàn và Nghệ An 32 sàn. Trong giai đoạn Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực, nhiều địa phương tiếp tục ghi nhận sự gia tăng số lượng sàn giao dịch mới, tuy nhiên mức độ phát triển chưa đồng đều giữa các vùng. Điều này cho thấy vai trò ngày càng quan trọng của sàn giao dịch trong việc chuẩn hóa hoạt động giao dịch và tăng tính minh bạch của thị trường.

Đối với lĩnh vực môi giới bất động sản, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này có xu hướng tăng mạnh tại các địa phương có thị trường phát

triển, như Hải Phòng với khoảng 5.793 doanh nghiệp, Quảng Ninh khoảng 449 doanh nghiệp, Phú Thọ khoảng 25 doanh nghiệp và Tuyên Quang khoảng 39 doanh nghiệp. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp tư vấn và quản lý bất động sản bước đầu hình thành và phát triển, tuy quy mô còn hạn chế nhưng đã góp phần hoàn thiện chuỗi dịch vụ hỗ trợ thị trường.

Nhìn chung, sự gia tăng về số lượng và sự đa dạng của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản cho thấy thị trường đang trong quá trình mở rộng và chuyên nghiệp hóa. Tuy nhiên, sự phát triển còn mang tính không đồng đều giữa các địa phương, tập trung chủ yếu tại các đô thị lớn và khu vực kinh tế trọng điểm. Trong bối cảnh Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đang được triển khai, việc phát triển các chủ thể thị trường theo hướng chuẩn hóa, minh bạch và nâng cao chất lượng hoạt động sẽ tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả vận hành của thị trường bất động sản và tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước trong giai đoạn tới.

3. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024 (được sửa đổi theo Luật số 43/2024/QH15 về hiệu lực thi hành). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, bảo đảm công khai, minh bạch, đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai, quy hoạch...

Đến nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được thực hiện hơn 01 năm. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, đã xuất hiện những yêu cầu mới, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh lại địa giới hành chính, tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, do đó cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định tại Luật này. Nội dung cụ thể về những vướng mắc bất cập cụ thể như sau:

3.1. Về tồn tại, hạn chế thực tiễn của các quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản

Tại Nghị quyết số 66-NQ/TW, Đảng ta đã đặt mục tiêu chiến lược xây dựng hệ thống pháp luật dân chủ, công bằng, minh bạch và đồng bộ, làm nền tảng cho bộ máy nhà nước hoạt động thông suốt và kiến tạo phát triển, đến năm 2025 xóa bỏ "điểm nghẽn" pháp lý, hoàn thiện hệ thống pháp luật chất lượng cao, tiệm cận chuẩn mực quốc tế, bảo đảm quyền con người và thượng tôn Hiến pháp; trong thời gian vừa qua đã thực hiện việc sắp xếp địa giới hành chính, tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và thay đổi quy định về việc phân loại đô thị. Các chủ trương, thực tiễn nêu trên dẫn đến đặt ra các yêu cầu mới về các quy định pháp luật trong quản lý, phát triển thị trường bất động sản cần được sửa đổi, bổ sung để đảm bảo phù hợp, cụ thể:

(1) Các quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS năm 2023 hiện chưa quy định bao quát đầy đủ các trường hợp loại trừ khỏi phạm vi điều chỉnh của Luật; cụ thể, các quy định liên quan đến việc tổ chức tín dụng và công ty quản

lý tài sản bán bất động sản bảo đảm để thu hồi nợ³ vẫn còn những kẽ hở pháp lý. Một số thuật ngữ chuyên ngành quan trọng trong Luật chưa được giải thích cụ thể và đầy đủ về mặt nội hàm; các khái niệm như "Dự án bất động sản" hay "Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn" chưa bao quát hết các tình huống thực tế phát sinh. Quy định về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh hiện vẫn chưa cập nhật kịp thời các loại hình bất động sản đang giao dịch trên thị trường. Việc phân định các công trình xây dựng theo mục đích, công năng sử dụng và khai thác vẫn chưa thực sự rành mạch và rõ ràng. Các quy định hiện hành về điều kiện kinh doanh đối với các tổ chức, các nhân kinh doanh bất động sản còn chưa rõ ràng, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau, gây lúng túng khó khăn trong việc thực hiện.

(2) Các quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn chưa được phân loại phù hợp và bao quát đầy đủ các loại hình bất động sản mới phát sinh thực tế (như nhà ở lưu trú, dịch vụ Airbnb hay bất động sản dưỡng lão....) Quy định về việc mua bán công trình gắn liền với đất còn thiếu rõ ràng⁴, dẫn đến vướng mắc trong việc đăng ký quyền sử dụng đất chung hoặc riêng cho người mua tại các dự án thương mại, dịch vụ. Nhiều dự án bất động sản cũ khi điều chỉnh chủ trương gặp khó khăn do thiếu mục tiêu kinh doanh cụ thể hoặc không đáp ứng đầy đủ các điều kiện mới về quy hoạch và nội dung chấp thuận đầu tư. Chưa bảo đảm quyền lợi nhà đầu tư nước ngoài dẫn đến chưa thực sự thu hút được nguồn vốn từ nước ngoài. Các quy định về giao dịch và trách nhiệm của các bên chưa bao quát hết mọi loại hình bất động sản, đồng thời chưa chú trọng đúng mức đến việc bảo vệ quyền lợi bên mua trước các chủ đầu tư.

(3) Các quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chưa bao quát hết sự đa dạng của các loại hình bất động sản thực tế. Việc xác định quyền sử dụng đất chung/riêng khi bán công trình gắn liền với đất còn chưa rõ ràng; quy định về đất thuê trả tiền hàng năm và đất dịch vụ công cộng chưa được làm rõ trong giao dịch. Thiếu chế tài đủ mạnh để ngăn chặn tình trạng chủ đầu tư huy động vốn trái phép thông qua hình thức đặt cọc, hứa mua hứa bán vẫn diễn ra phổ biến và khó kiểm soát. Tồn tại sự dẫn chiếu chòng chéo về điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; chưa quy định rõ về xác định xây dựng xong phần móng của công trình nhất là công trình cao tầng áp dụng các biện pháp thi công như topdown.; thiếu các quy định chi tiết về điều kiện bàn giao nhà ở, công trình xây dựng để khắc phục triệt để các tranh chấp phát sinh⁵ (hiện

³ Khoản 3 Điều 1 Luật KDBĐS quy định: “3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của 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 bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm”

⁴ Khoản 1 Điều 13 Luật KDBĐS quy định “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 chung cư, 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”.

⁵ Điểm c khoản 3 Điều 24 Luật KDBĐS “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”.

nay, nhiều trường hợp dự án đang còn trong tiến độ đầu tư, chủ đầu tư khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng đã bán cho người mua được yêu cầu phải đã hoàn thành xây dựng xong toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án; dẫn đến các tranh chấp, các vướng mắc với cơ quan nhà nước, việc cấp giấy chứng nhận...). Quy định thực hiện giao dịch vẫn còn khoảng trống, chưa phủ kín các loại tài sản đang vận hành; chưa đảm bảo được sự cân bằng về quyền lợi và nghĩa vụ giữa chủ đầu tư và khách hàng

(4) Các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản còn có sự chồng chéo giữa các luật, chưa phân định rõ ràng và thiếu sự thống nhất đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024⁶, Luật Đầu tư năm 2025⁷. Quy định về điều kiện giao dịch còn phân tán và thiếu các điều khoản dẫn chiếu xuyên suốt giữa các lĩnh vực pháp luật liên quan, dẫn đến lúng túng trong quá trình áp dụng; quy định về việc cho phép cá nhân tự xây dựng nhà ở tại khoản 6 Điều 31 Luật KDBĐS năm 2023⁸ đang không tương thích với Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị quy định phân loại đô thị gồm đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, II, III. Các điều kiện và quy trình về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất hạ tầng cho đối tượng tổ chức còn thiếu chi tiết về quyền và nghĩa vụ các bên trong việc đề xuất, thực hiện đầu tư xây dựng dự án, công trình trên đất nhận chuyển nhượng.

(5) Các quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn đang được điều chỉnh tại hai hệ thống luật kinh doanh bất động sản, luật đầu tư (như: thẩm quyền, trình tự, thủ tục thực hiện chuyển nhượng dự án hiện nay đang được quy định pháp luật về đầu tư; điều kiện chuyển nhượng dự án được quy định tại Luật KDBĐS)⁹, đồng thời, các pháp luật khác về đất đai, dân sự, tín dụng cũng có một số nội dung liên quan về chuyển nhượng dự án dẫn đến khó

⁶ Chẳng hạn: Điều 46 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm phải đã được đăng ký theo quy định của pháp luật và đã hoàn thành việc xây dựng có liên quan đến quy định về kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai của Luật KDBĐS.

⁷ Luật Đầu tư cũng có quy định về góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại dự án đầu tư vào doanh nghiệp dẫn đến thay đổi, chuyển quyền sử dụng đất; chưa quy định cụ thể mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và xã hội (không nhất thiết phải 100%), gây khó khăn cho chủ đầu tư khi thực hiện kinh doanh theo tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt.

⁸ “6. Đất 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 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”.

⁹ Khoản 1 Điều 41 Luật KDBĐS quy định “6. Đất 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 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”. Khoản 2 Điều 34 Luật Đầu tư 2025 quy định “2. Trường hợp đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều này, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 23 của Luật này và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc chuyển nhượng dự án đầu tư hoặc chuyển quyền sở hữu tài sản cho nhà đầu tư tiếp nhận dự án đầu tư sau khi chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan”.

khẩn cho cơ quan quản lý nhà nước cũng như doanh nghiệp trong việc xác định sẽ áp dụng quy định pháp luật nào để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án. Bên cạnh đó, theo các báo cáo, phản ánh của các địa phương, các tổ chức, cơ quan, thực tế hiện nay nhiều nhà đầu tư thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản gián tiếp thông qua các hình thức như chuyển nhượng vốn, sát nhập, chia tách doanh nghiệp hoặc góp vốn bằng tài sản dự án; các hình thức này làm thay đổi chủ sở hữu dự án, tuy nhiên về quy trình thẩm định điều kiện chuyển nhượng và nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước trong trường hợp chuyển nhượng dự án theo hình thức này chưa được pháp luật nào điều chỉnh và quy định cụ thể, điều này có thể gây ảnh hưởng đến quyền lợi các bên liên quan, tiềm ẩn tranh chấp pháp lý phức tạp và tạo ra những hệ lụy khó xử lý, giải quyết cho thị trường, xã hội về lâu dài.

(6) Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản còn thiếu tính bao quát; do sự phân loại bất động sản chưa sát thực tế, hệ thống hợp đồng mẫu hiện hành không bao phủ được đầy đủ các loại hình sản phẩm đang giao dịch trên thị trường. Còn tồn tại khoảng trống pháp lý về chuyển nhượng; ngoài ba loại hợp đồng chính về nhà ở và công trình hình thành trong tương lai, các loại hợp đồng khác vẫn chưa rõ cơ sở pháp lý và quy trình khi thực hiện chuyển nhượng. Việc tồn tại và yêu cầu doanh nghiệp phải tuân thủ cả quy định về (i) mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản và (ii) hợp đồng mẫu đối với căn hộ chung cư phải đăng ký tại cơ quan bảo vệ người tiêu dùng theo quy định của Luật KDBDS năm 2023 và pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng đang làm phát sinh chi phí tuân thủ pháp luật cho các chủ thể.

Bên cạnh đó, qua rà soát các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành cho thấy, đối với hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư, pháp luật chuyên ngành đã quy định đầy đủ, toàn diện cơ chế kiểm soát hợp đồng. Theo đó, trước khi được ký kết hợp đồng với khách hàng, dự án bất động sản phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện được đưa vào kinh doanh; chủ đầu tư phải công khai đầy đủ thông tin về dự án và bất động sản đưa vào kinh doanh; hợp đồng phải được lập theo đúng mẫu do Chính phủ ban hành và bảo đảm đầy đủ các nội dung bắt buộc theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện, hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục chịu sự thanh tra, kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, pháp luật về kinh doanh bất động sản đã hình thành cơ chế quản lý đầy đủ từ điều kiện kinh doanh, nội dung hợp đồng đến việc tổ chức thực hiện và xử lý vi phạm, bảo đảm hiệu quả bảo vệ quyền lợi của người mua nhà.

Tuy nhiên, Thông tư số 42/2025/TT-BCT ngày 22/6/2025 của Bộ Công Thương tiếp tục quy định hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc danh mục phải thực hiện thủ tục đăng ký hợp đồng theo mẫu trước khi giao kết với khách hàng. Về bản chất, thủ tục này cũng nhằm kiểm soát nội dung hợp đồng để bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Như vậy, đối với cùng một loại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đang tồn tại đồng thời hai cơ chế kiểm soát theo hai hệ thống pháp luật khác nhau. Trong khi pháp luật về kinh doanh bất động sản đã quy định đầy đủ điều kiện áp dụng hợp đồng mẫu, cơ chế công khai, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm thì

pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng tiếp tục yêu cầu thực hiện thêm thủ tục đăng ký hợp đồng theo mẫu. Hai cơ chế này có cùng mục tiêu quản lý nhưng được thực hiện bởi hai cơ quan quản lý nhà nước khác nhau, dẫn đến sự giao thoa, chồng chéo về phạm vi điều chỉnh và phương thức quản lý.

Việc tồn tại đồng thời hai cơ chế kiểm soát không làm phát sinh thêm tiêu chuẩn hay mức độ bảo vệ quyền lợi của người mua nhà so với cơ chế đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhưng lại làm phát sinh thêm thủ tục hành chính đối với doanh nghiệp; kéo dài thời gian chuẩn bị đưa sản phẩm vào kinh doanh; tăng chi phí tuân thủ, chi phí nhân lực và thời gian thực hiện thủ tục. Các chi phí này cuối cùng được tính vào giá thành sản phẩm và người mua căn hộ là đối tượng phải gánh chịu.

Bên cạnh đó, việc duy trì thủ tục đăng ký hợp đồng theo mẫu đối với lĩnh vực đã được điều chỉnh đầy đủ bằng pháp luật chuyên ngành chưa phù hợp với chủ trương của Đảng, Chính phủ về cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ cho người dân và doanh nghiệp, chuyển mạnh từ tiền kiểm sang hậu kiểm và thúc đẩy chuyển đổi số trong quản lý nhà nước.

Đồng thời, việc quy định khác nhau giữa pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định tại Thông tư số 42/2025/TT-BCT đối với cùng một vấn đề quản lý cũng chưa bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, theo đó trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

Từ kết quả tổng kết thực tiễn thi hành có thể khẳng định rằng các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã đáp ứng đầy đủ yêu cầu quản lý nhà nước, đồng thời bảo đảm hiệu quả bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua căn hộ chung cư. Vì vậy, việc tiếp tục áp dụng thêm thủ tục đăng ký hợp đồng theo mẫu theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng là không cần thiết, làm phát sinh thủ tục hành chính và chi phí tuân thủ nhưng không làm gia tăng hiệu quả bảo vệ người tiêu dùng. Do đó, cần thống nhất áp dụng cơ chế quản lý theo pháp luật chuyên ngành về kinh doanh bất động sản đối với hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư nhằm bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật, thực hiện đúng chủ trương cải cách thể chế của Đảng và Chính phủ, đồng thời tạo môi trường đầu tư, kinh doanh thông thoáng, minh bạch và hiệu quả.

(7) Về các giao dịch bất động sản

Qua thực tiễn thi hành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã cơ bản hoàn thiện khung pháp lý đối với các giao dịch về nhà, công trình xây dựng có sẵn; nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản và các dịch vụ bất động sản như đã nêu trên. Các quy định về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, quyền và nghĩa vụ của các bên, hợp đồng, thanh toán, công khai thông tin và điều kiện hành nghề môi giới đã góp phần nâng cao tính minh bạch, bảo đảm quyền lợi của các chủ thể tham gia thị trường.

Tuy nhiên, các quy định hiện hành chủ yếu tập trung vào từng loại giao dịch và từng chủ thể, chưa quy định một quy trình giao dịch thống nhất từ công khai thông tin, kiểm tra điều kiện pháp lý, ký kết hợp đồng, thanh toán, bàn giao đến hoàn tất thủ tục đăng ký. Việc thiếu quy định về quy trình giao dịch bất động sản thống nhất dẫn đến các quy định còn phân tán với pháp luật về đất đai, nhà ở, công chứng và đăng ký tài sản; trách nhiệm của các bên trong từng giai đoạn giao dịch chưa được xác định rõ; việc chia sẻ, cập nhật thông tin giữa các cơ quan còn hạn chế. Thực tiễn vẫn xảy ra tình trạng giao dịch đối với bất động sản chưa đủ điều kiện, thông tin dự án không đầy đủ hoặc không chính xác, tranh chấp về thanh toán, bàn giao, cấp Giấy chứng nhận và hoạt động môi giới thiếu minh bạch. Những bất cập này làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước, có thể gây rủi ro cho người dân và doanh nghiệp, đồng thời chưa đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và minh bạch hóa thị trường bất động sản.

Từ thực tiễn trên, cần nghiên cứu bổ sung quy định cụ thể về **quy trình giao dịch bất động sản tại dự thảo Luật này** để quy định thống nhất các bước thực hiện giao dịch, trách nhiệm của các bên tham gia và cơ chế phối hợp với pháp luật về đất đai, nhà ở, công chứng và đăng ký tài sản. Việc hoàn thiện theo hướng này sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch, giảm rủi ro, tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.

(8) Về đánh giá thực tiễn thi hành quy định về điều tiết thị trường bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Qua tổng kết thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cho thấy, lần đầu tiên pháp luật đã thiết lập tương đối đầy đủ khuôn khổ pháp lý về điều tiết thị trường bất động sản thông qua các quy định tại Điều 77 về nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản, Điều 78 về các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản và Điều 79 về thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

Các quy định này đã thể hiện rõ vai trò kiến tạo, quản lý và điều tiết của Nhà nước đối với thị trường bất động sản nhằm bảo đảm thị trường phát triển ổn định, an toàn, bền vững, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Đây là bước tiến quan trọng trong tư duy lập pháp, từng bước chuyển từ phương thức quản lý hành chính đơn thuần sang cơ chế quản trị thị trường chủ động, linh hoạt và có định hướng.

Trên thực tế, thời gian qua Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền đã chủ động thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua nhiều chính sách, giải pháp cụ thể như điều chỉnh tín dụng, định hướng dòng vốn, tháo gỡ pháp lý cho dự án, điều chỉnh quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội và can thiệp kịp thời khi thị trường có dấu hiệu biến động bất thường. Tuy nhiên, các nội dung điều tiết này chủ yếu được thực hiện thông qua cơ chế điều hành, chính sách cụ thể trong từng thời kỳ, chưa được quy định đầy đủ, rõ ràng và định lượng hóa trong hệ thống pháp luật hiện hành, dẫn đến việc áp dụng chưa thật sự thống nhất, đồng bộ và chủ động.

Vì vậy, việc tiếp tục hoàn thiện các quy định tại Điều 77, Điều 78 và Điều 79 theo hướng cụ thể hóa tiêu chí, công cụ và cơ chế điều tiết thị trường là cần thiết nhằm nâng cao tính minh bạch, khả thi và hiệu quả trong quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trong giai đoạn tới.

Tuy nhiên, thực tiễn triển khai thi hành cho thấy các quy định nêu trên mới chủ yếu dừng ở tính nguyên tắc, định hướng chính sách, chưa được lượng hóa bằng các tiêu chí pháp lý cụ thể, chưa hình thành đầy đủ cơ chế vận hành và công cụ can thiệp hiệu quả để Nhà nước chủ động điều tiết thị trường trong các tình huống biến động bất thường. Luật hiện chưa xác lập rõ các chỉ số cảnh báo, ngưỡng an toàn hoặc tiêu chí định lượng để xác định tình trạng thị trường “sốt nóng”, “đóng băng”, mất cân đối cung – cầu, tăng giá bất thường hoặc suy giảm thanh khoản nghiêm trọng. Đồng thời, chưa quy định cụ thể trình tự, điều kiện, phạm vi và thời hạn áp dụng các biện pháp điều tiết; chưa phân định đầy đủ trách nhiệm phối hợp, cơ chế chia sẻ dữ liệu và trách nhiệm giải trình giữa các Bộ, ngành, địa phương trong công tác dự báo, theo dõi và kiểm soát thị trường bất động sản.

Diễn biến thực tiễn của thị trường trong thời gian qua cho thấy những hạn chế nêu trên đã tác động trực tiếp đến hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước. Giá bất động sản tại nhiều địa phương liên tục tăng cao, có thời điểm tăng đột biến, vượt xa tốc độ tăng thu nhập của người dân và vượt quá khả năng tiếp cận nhà ở của đa số người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp. Cơ cấu sản phẩm bất động sản phát triển chưa cân đối khi nguồn cung chủ yếu tập trung vào phân khúc trung cấp, cao cấp và bất động sản đầu tư, trong khi thiếu hụt kéo dài nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá phù hợp và đặc biệt thiếu nhà ở cho thuê dài hạn phục vụ người lao động, vẫn còn tình trạng đầu cơ, tích trữ tài sản và sự lệch pha giữa nhu cầu thực và cơ cấu nguồn cung của thị trường.

Ngoài ra, thực tiễn cũng cho thấy các công cụ điều tiết hiện nay như thuế, tín dụng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đầu tư công, phát triển quỹ đất và chính sách tài chính chưa được vận hành đồng bộ, còn thiếu tính liên thông. Chính sách ưu đãi đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá phù hợp còn phân tán, hiệu quả thấp; thủ tục đầu tư, tiếp cận đất đai, tín dụng và cơ chế ưu đãi chưa thực sự tạo động lực để doanh nghiệp tham gia.

Đặc biệt, Định hướng tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng về kết luận của Tổng Bí thư đối với nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới đã đặt ra yêu cầu cấp thiết phải hoàn thiện cơ chế điều tiết thị trường bất động sản theo hướng thực chất, chủ động và có tính định lượng cao hơn.

Theo đó, cần sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản nhằm thiết lập đầy đủ hệ thống tiêu chí đánh giá, cơ chế cảnh báo sớm và các công cụ can thiệp thị trường phù hợp với từng cấp độ biến động; đồng thời xác lập rõ trách nhiệm của từng cơ quan quản lý nhà nước trong theo dõi, phân tích, công bố thông tin và tổ chức thực hiện điều tiết thị trường.

Bên cạnh đó, cần hoàn thiện đồng bộ các chính sách về thuế, tín dụng, đất đai, quy hoạch, đầu tư công và thủ tục đầu tư theo hướng ưu tiên điều tiết cơ cấu nguồn cung, thúc đẩy phát triển mạnh nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê và nhà ở thương mại giá phù hợp; tạo cơ chế đủ mạnh để huy động đồng thời nguồn lực của Nhà nước và khu vực tư nhân tham gia phát triển nhà ở, bảo đảm quyền tiếp cận chỗ ở của người dân, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, an sinh xã hội và sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản.

3.2. Về điều kiện kinh doanh, thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản

Mặc dù Nghị quyết số 68-NQ/TW đã đặt ra yêu cầu rà soát, cắt giảm mạnh điều kiện kinh doanh và thủ tục hành chính, cùng với Quyết định số 1757/QĐ-TTg, nhưng qua thực tiễn triển khai Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cho thấy vẫn còn một số quy định liên quan đến thủ tục hành chính và điều kiện đầu tư kinh doanh chưa được cắt giảm, đơn giản hóa kịp thời. Các quy định này còn làm phát sinh giấy tờ, điều kiện không cần thiết, kéo dài thời gian thực hiện và chưa đáp ứng yêu cầu tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản.

Căn cứ tình hình triển khai thực hiện Luật KDBĐS năm 2023, Bộ Xây dựng nhận thấy còn có một số nội dung quy định liên quan đến TTHC, điều kiện đầu tư kinh doanh cần thiết phải cắt giảm, sửa đổi bổ sung để đơn giản hóa giấy tờ, điều kiện nhằm rút ngắn thời gian thực hiện, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức cá nhân, doanh nghiệp tham gia vào hoạt động kinh doanh bất động sản.

(1) Về điều kiện kinh doanh:

Luật KDBĐS đang quy định 11 nhóm điều kiện chính trong kinh doanh bất động sản, gồm: (1) điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; (2) điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; (3) điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh; (4) 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; (5) 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; (6) điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (7) điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; (8) điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (9) điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; (10) điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; (11) 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.

Trong 11 nhóm điều kiện có 31 điều kiện kinh doanh cụ thể. Trong đó đã thực hiện cắt giảm 02 điều kiện đầu tư kinh doanh bao gồm: (1) Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Người đại diện theo pháp luật của sàn giao dịch bất động sản có thể đồng thời là

người quản lý điều hành sản giao dịch bất động sản (quy định tại khoản 2 Điều 15 NĐ 96/2024/NĐ-CP); (2) Cơ sở kỹ thuật là hệ thống các máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp (quy định tại khoản 2 Điều 18 NĐ 96/2024/NĐ-CP). Cụ thể:

(i) Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản

Quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về yêu cầu doanh nghiệp phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu và bảo đảm khả năng huy động vốn thực hiện dự án còn mang tính định tính, chưa có hướng dẫn cụ thể. Các nội dung này chưa làm rõ về thời điểm xác định, cơ quan có thẩm quyền đánh giá, cũng như căn cứ để chứng minh việc đáp ứng điều kiện. Thực tế triển khai cho thấy nhiều cơ quan nhà nước tại địa phương gặp lúng túng khi thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư, dẫn đến kéo dài thời gian xử lý thủ tục và gây khó khăn cho cả cơ quan quản lý và doanh nghiệp.

Tại các khoản 3, 4, 5 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ và các trường hợp không nhằm mục đích kinh doanh còn chưa rõ ràng, thiếu tiêu chí cụ thể để xác định và áp dụng thống nhất. Các quy định liên quan trong văn bản hướng dẫn cũng chưa đầy đủ, dẫn đến khó khăn trong việc giải thích và triển khai trong thực tiễn.

Thực tế cho thấy, nhiều cơ quan như Sở Xây dựng, Văn phòng đăng ký đất đai còn lúng túng khi xác định các trường hợp cá nhân có tần suất giao dịch lớn nhưng giá trị từng giao dịch hoặc số lượng giao dịch không đồng nhất. Do thiếu tiêu chí định lượng rõ ràng, mỗi địa phương có cách hiểu và áp dụng khác nhau, dẫn đến tình trạng không thống nhất trong quản lý. Hạn chế này không chỉ gây khó khăn trong thực thi mà còn tiềm ẩn nguy cơ bị lợi dụng để lách quy định, trốn tránh nghĩa vụ tài chính, đặt ra yêu cầu cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện theo hướng đơn giản, minh bạch nhưng vẫn bảo đảm hiệu quả quản lý nhà nước.

(ii) Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh

Các quy định liên quan tại Điều 12 đến Điều 21 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai, cũng như điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản còn tồn tại nhiều bất cập do dẫn chiếu đến nhiều quy định của pháp luật khác (đất đai, xây dựng, quy hoạch), nhưng chưa có cơ chế giải thích và áp dụng thống nhất.

Thực tế cho thấy, nhiều Sở Xây dựng và doanh nghiệp đã có văn bản kiến nghị làm rõ việc xác định điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh. Ví dụ, đối với nhà ở hình thành trong tương lai, có địa phương yêu cầu chủ đầu tư phải hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của cả dự án mới được phép bán, trong khi một số địa phương khác lại cho phép thực hiện theo tiến độ từng phần đã được phê duyệt. Tương tự, đối với chuyên nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng, có nơi yêu cầu hoàn thiện đồng bộ toàn khu, nhưng nơi khác chỉ yêu cầu hoàn thành hạ tầng

khu vực chuyển nhượng.

Sự không thống nhất này dẫn đến cùng một loại dự án nhưng thời gian hoàn tất điều kiện kinh doanh có thể chênh lệch từ 6–12 tháng giữa các địa phương; hồ sơ phải bổ sung, giải trình nhiều lần; thậm chí có trường hợp dự án đã hoàn thành hạ tầng theo quy hoạch nhưng vẫn chưa được xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Những vướng mắc này làm gián đoạn dòng vốn, kéo dài thời gian thu hồi vốn của doanh nghiệp và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người mua, cho thấy sự cần thiết phải quy định rõ ràng, cụ thể và thống nhất hơn.

(iii) Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh được quy định chủ yếu tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trong đó xác lập các yêu cầu pháp lý để bất động sản hình thành trong tương lai được phép đưa vào giao dịch.

Tuy nhiên, việc xác định và áp dụng điều kiện này trong thực tiễn còn phải đặt trong mối liên hệ với các quy định có liên quan như Điều 14 về điều kiện chung của bất động sản đưa vào kinh doanh và các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án tại Điều 31 và Điều 32. Ngoài ra, tùy từng loại giao dịch cụ thể trong dự án, việc áp dụng còn có thể liên quan đến một số quy định khác trong Luật nhằm bảo đảm tính thống nhất và đầy đủ khi xem xét điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.

(iv) 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

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 được quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo đó yêu cầu phần đất chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện chung về bất động sản đưa vào kinh doanh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thời hạn sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên, không thuộc trường hợp cấm hoặc hạn chế giao dịch. Đồng thời, khu đất phải nằm trong phạm vi được phép chuyển nhượng theo phân loại khu vực đô thị và quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bảo đảm phù hợp quy hoạch và điều kiện phát triển địa phương. Ngoài ra, trước khi chuyển nhượng, chủ đầu tư phải thực hiện thông báo và được cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh kiểm tra, xác nhận đủ điều kiện, đồng thời công khai thông tin theo quy định. Bên cạnh Điều 31, việc áp dụng còn liên quan đến các yêu cầu đối với chủ đầu tư tại Điều 32 về nghĩa vụ tài chính đất đai và điều kiện pháp lý dự án, bảo đảm tính hợp pháp và minh bạch của giao dịch.

(v) Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Nguyên tắc, điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản (Điều 39, 40) cũng đang tồn tại một số bất cập trong thực tiễn áp dụng, như: xử lý nghĩa vụ tài chính đất đai khi điều chỉnh dự án; điều kiện đối với dự án đang thế chấp; hoặc dự án đang trong quá trình thanh tra, kiểm tra. Việc chưa có quy định rõ ràng dẫn đến tâm

lý e ngại, né tránh của cơ quan có thẩm quyền, làm ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng dự án. Do đó, cần thiết phải làm rõ, minh bạch các nội dung này.

(vi) Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nhìn chung đã xác lập các nguyên tắc kiểm soát tính pháp lý của giao dịch như yêu cầu hợp đồng chưa nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, không có tranh chấp, không bị kê biên hoặc thế chấp (trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý) và phải được xác lập hợp pháp.

Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng vẫn còn một số hạn chế nhất định, đặc biệt là việc xác định tình trạng “không có tranh chấp” hoặc “đang được thụ lý giải quyết” chưa có tiêu chí rõ ràng, dẫn đến cách hiểu và áp dụng chưa thống nhất giữa các cơ quan thực thi.

Bên cạnh đó, quy định yêu cầu chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng (trừ trường hợp sửa đổi hoặc lập phụ lục hợp đồng) còn chưa linh hoạt đối với nhu cầu thực tiễn của thị trường, nhất là trong các trường hợp giao dịch nhiều sản phẩm trong cùng một hợp đồng. Các vấn đề này cho thấy cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện quy định theo hướng rõ ràng, khả thi và phù hợp hơn với thực tiễn giao dịch bất động sản.

(vii) Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Quy định về sàn giao dịch bất động sản và điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản (Điều 53, 55, 61, 67) còn có hạn chế do nhiều nội dung mang tính định tính, chưa định lượng rõ ràng, gây khó khăn trong việc xác định và áp dụng. Điều này ảnh hưởng đến cả doanh nghiệp và cơ quan quản lý, do đó cần được rà soát, sửa đổi theo hướng cụ thể, dễ áp dụng hơn.

(viii) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản tại Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vẫn còn tồn tại một số hạn chế trong thực tiễn áp dụng. Các điều kiện như yêu cầu về quy chế hoạt động, cơ sở vật chất, tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới, cũng như việc gửi thông tin doanh nghiệp để đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản còn mang tính khái quát, chưa có tiêu chí định lượng cụ thể, dẫn đến khó khăn trong quá trình kiểm tra, đánh giá và thống nhất áp dụng giữa các địa phương.

Đối với điều kiện hành nghề của cá nhân môi giới bất động sản, việc quy định bắt buộc phải hành nghề trong doanh nghiệp nhưng chưa làm rõ cơ chế quản lý, giám sát và trách nhiệm pháp lý giữa cá nhân và doanh nghiệp trong một số tình huống thực tế, dẫn đến khó khăn trong xử lý vi phạm và xác định trách nhiệm.

Bên cạnh đó, các quy định về nội dung môi giới, thù lao, quyền và nghĩa vụ tại Điều 62–65 còn mang tính nguyên tắc, chưa có hướng dẫn chi tiết về chuẩn quy trình nghiệp vụ, mức độ trách nhiệm cung cấp thông tin, cũng như cơ chế

kiểm soát chất lượng dịch vụ môi giới, dẫn đến sự thiếu thống nhất trong thực hành nghề nghiệp.

(ix) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản

Quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản tại Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 còn tồn tại một số hạn chế trong quá trình thực hiện.

Trước hết, yêu cầu bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản đối với cả hoạt động tư vấn và quản lý bất động sản, trong một số trường hợp chưa phân định rõ giữa hoạt động mang tính nghề nghiệp độc lập và hoạt động kinh doanh chuyên nghiệp, dẫn đến hạn chế khả năng tham gia của một số chủ thể có năng lực chuyên môn nhưng không đáp ứng điều kiện về loại hình doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, quy định về việc gửi thông tin doanh nghiệp để đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản mới dừng ở mức nghĩa vụ thủ tục, chưa có cơ chế kiểm tra, cập nhật, chuẩn hóa và xác thực thông tin đồng bộ, dẫn đến nguy cơ thông tin chưa đầy đủ hoặc chưa kịp thời phục vụ công tác quản lý nhà nước.

Ngoài ra, các quy định liên quan đến phạm vi hoạt động tư vấn và quản lý bất động sản tại Điều 66 còn mang tính khái quát, chưa có tiêu chí cụ thể về điều kiện năng lực, chuẩn nghiệp vụ và trách nhiệm pháp lý trong từng loại dịch vụ, dẫn đến khó khăn trong việc xác định ranh giới trách nhiệm giữa các chủ thể cung cấp dịch vụ.

(x) 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

Quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và điều hành sàn giao dịch bất động sản, cũng như cấp chứng chỉ hành nghề tại Điều 69 và Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 còn tồn tại một số hạn chế trong thực tiễn triển khai.

Trước hết, yêu cầu đối với cơ sở đào tạo tuy đã quy định về tư cách pháp nhân, cơ sở vật chất, giảng viên và giáo trình theo chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành, nhưng vẫn mang tính khung, chưa có tiêu chí định lượng cụ thể về năng lực đào tạo, chuẩn chất lượng đầu ra và cơ chế kiểm định độc lập, dẫn đến khó khăn trong việc đánh giá, so sánh và quản lý chất lượng giữa các cơ sở đào tạo.

Bên cạnh đó, quy định về điều kiện tổ chức thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề còn tồn tại hạn chế khi chủ yếu tập trung vào điều kiện đầu vào (học tập, hồ sơ, nhân thân) nhưng chưa gắn chặt với cơ chế đánh giá năng lực hành nghề thực tế, dẫn đến nguy cơ chưa phản ánh đầy đủ chất lượng thực hành nghề môi giới bất động sản.

Ngoài ra, việc phân cấp cho Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức kỳ thi và điều kiện đào tạo tuy bảo đảm tính linh hoạt nhưng chưa có cơ chế thống nhất

về quản lý dữ liệu tập trung đối với cơ sở đào tạo, người học và người hành nghề, gây khó khăn cho công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước.

(2) Về TTHC:

Trong Luật KDBĐS và các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS đang quy định về 12 thủ tục hành chính: Thủ tục hành chính cấp Trung ương: (1) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư; (2) đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Bộ Xây dựng. Thủ tục hành chính cấp tỉnh: (3) chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do UBND cấp tỉnh quyết định việc đầu tư; (4) thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; (5) thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; (6) cấp giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; (7) cấp lại giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản (trong trường hợp Giấy phép bị mất, bị rách, bị cháy, bị tiêu hủy, bị hỏng); (8) cấp lại giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản (trong trường hợp thay đổi thông tin của sàn); (9) cấp mới chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; (10) cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (trong trường hợp chứng chỉ bị cháy, bị mất, bị rách, bị hủy hoại do thiên tai hoặc lý do bất khả kháng khác); (11) cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (trong trường hợp chứng chỉ cũ đã hết hạn hoặc gần hết hạn); (12) đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND tỉnh.

Các quy định về thủ tục hành chính trong Luật KDBĐS còn một số nội dung quy định rườm rà, chưa thông thoáng, chưa rõ ràng cụ thể để đơn giản, thuận tiện áp dụng:

(i) Tại các Điều 24, 31, 42 của Luật KDBĐS năm 2023 có nội dung quy định về TTHC trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, kinh doanh quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản.

Trong thời gian qua có các đề xuất từ các Ủy ban nhân dân, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các doanh nghiệp trong việc tháo gỡ khó khăn khi áp dụng, thực thi các nội dung liên quan về thực hiện TTHC tại các quy định pháp luật này. Vấn đề bất cập phát sinh từ chỗ các nội dung quy định về điều kiện kinh doanh, TTHC trong Luật và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP chưa hoàn toàn khớp, thống nhất với nhau dẫn đến khó khăn trong việc xác định, yêu cầu, sử dụng các tài liệu, thông tin, giấy tờ khi thực hiện TTHC. Quy định tại khoản 8 Điều 24 dẫn chiếu lên khoản 4 Điều 24 của Luật dẫn đến cách hiểu là phải thực hiện TTHC thông báo trước khi bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai; trong khi, cả Luật KDBĐS và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP không có nội dung quy định về cơ quan thẩm quyền, trình tự, thủ tục, hồ sơ đối với TTHC này.

Thực tế các bất cập nêu trên đặt ra yêu cầu cần thiết rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định để tinh gọn, đơn giản hơn về TTHC; cắt giảm các TTHC không cần thiết, không còn phù hợp để tạo điều kiện thông thoáng hơn nữa cho hoạt động kinh doanh, xóa bỏ các rào cản.

(ii) Nguyên tắc, điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản được quy định tại Điều 53, 55 của Luật KDBĐS năm 2023. Thực tế thời gian qua, một số Sở Xây dựng, doanh nghiệp, cá nhân kiến nghị khi áp dụng các quy định này có khó khăn trong việc xác định các giấy tờ, tài liệu cần thiết để phục vụ thực hiện TTHC; việc xác định điều kiện cơ sở vật chất, mối quan hệ công việc, hành nghề giữa cá nhân môi giới, người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản chưa rõ là thông qua hợp đồng lao động hay hợp đồng hay hình thức thỏa thuận nào. Thực tế các bất cập nêu trên đặt ra yêu cầu cần thiết rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định để tinh gọn, đơn giản hơn về TTHC; cắt giảm các TTHC không cần thiết, không còn phù hợp để tạo điều kiện thông thoáng hơn nữa cho hoạt động kinh doanh, xóa bỏ các rào cản.

3.3. Các tồn tại, hạn chế về phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Nghị quyết số 66-NQ/TW đã nêu thực trạng: “...Việc phân cấp, phân quyền chưa đủ mạnh;...”, “*Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” và việc cơ cấu lại không gian phát triển mới ở từng địa bàn*”. Cụ thể như:

Thời gian qua, mặc dù Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản nhằm thúc đẩy phân quyền, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, tuy nhiên hệ thống pháp luật hiện hành vẫn còn tồn tại một số hạn chế. Các quy định về phân quyền trong lĩnh vực xây dựng và quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng hiện chủ yếu được quy định tại các nghị định như Nghị định số 140/2025/NĐ-CP và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, chưa được thể chế hóa đầy đủ, ổn định ở cấp luật¹⁰.

¹⁰ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, cụ thể “Điều 16. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản Trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 5 Điều 81 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện”. Theo quy định tại Điều 16 về trách nhiệm quản lý nhà nước trong kinh doanh bất động sản, trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được phân định giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể tại Điều 6 quy định về nhiệm vụ, thẩm quyền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản “1. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh quy định tại khoản 4 Điều 24, khoản 7 Điều 31, điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 42, khoản 3 Điều 54, khoản 8 Điều 56, khoản 1 Điều 60, điểm d khoản 1 Điều 61, khoản 2 Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 do Sở Xây dựng thực hiện; 2. Việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại điểm a khoản 2 Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 10, Điều 11 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện; 3. Trình

Đáng chú ý, theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị quyết số 190/2025/QH15, các nội dung phân quyền này chỉ có hiệu lực đến hết ngày 28/02/2028. Điều này đặt ra nguy cơ phát sinh khoảng trống pháp lý nếu không kịp thời luật hóa các quy định liên quan.

Bên cạnh đó, việc quy định phân quyền chủ yếu ở cấp dưới luật cũng làm giảm tính ổn định và khả năng dự đoán của hệ thống pháp luật, gây khó khăn cho quá trình tổ chức thực hiện tại các địa phương. Trong trường hợp không được kế thừa, hoàn thiện kịp thời, việc giải quyết thủ tục hành chính cho người dân và doanh nghiệp có thể bị gián đoạn, ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng cung ứng dịch vụ công và mục tiêu nâng cao hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đã đề ra.

(1) Về quy định của Luật Kinh doanh bất động sản liên quan đến phân quyền trong chuyển nhượng dự án bất động sản

Quy định tại khoản 2 Điều 41 và các quy định liên quan tại Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 hiện vẫn còn bộc lộ hạn chế khi chưa cập nhật kịp thời các chủ trương, chính sách mới về phân quyền theo các nghị định của Chính phủ. Cụ thể, cơ chế phân định thẩm quyền giữa Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản còn mang tính cứng, thiếu linh hoạt và chưa phù hợp với xu hướng đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước. Điều này có thể dẫn đến kéo dài thời gian xử lý thủ tục hành chính, làm giảm tính chủ động của địa phương và chưa đáp ứng yêu cầu cải cách thủ tục hành chính trong giai đoạn hiện nay.

(2) Về quy định của Luật Kinh doanh bất động sản liên quan đến phân quyền trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

(i) *Đối với chức năng thanh tra, kiểm tra*

Quy định tại điểm i khoản 2 Điều 81 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 hiện chưa phù hợp với tổ chức hệ thống thanh tra theo quy định mới của Luật Thanh tra năm 2025. Việc vẫn quy định Bộ Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành dẫn đến chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, trong bối cảnh chức năng thanh tra đã được tổ chức lại theo mô hình hai cấp và chuyển một phần sang cơ chế kiểm tra chuyên ngành. Sự không tương thích này có thể gây khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện và phân định trách nhiệm giữa các cơ quan.

(ii) *Đối với phân cấp quản lý ở địa phương*

Quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện hiện không còn phù hợp với mô

tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định tại mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này; 4. Không thực hiện thủ tục thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 4, khoản 8 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

hình tổ chức chính quyền địa phương mới. Theo các quy định hiện hành, đơn vị hành chính cấp huyện đã được sắp xếp lại và không còn tổ chức chính quyền địa phương ở cấp này. Do đó, việc duy trì quy định liên quan đến cấp huyện trong Luật dẫn đến thiếu tính cập nhật, không bảo đảm tính thống nhất với hệ thống pháp luật về tổ chức bộ máy nhà nước, đồng thời có thể gây lúng túng trong quá trình áp dụng và phân công trách nhiệm quản lý trên thực tế.

3.4. Về đảm bảo đồng bộ, thống nhất với pháp luật liên quan:

Thời gian qua, một số Luật sửa đổi, bổ sung, Luật mới được ban hành như Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn, Luật Bảo vệ người tiêu dùng, Luật các Tổ chức tín dụng. Trong các Luật này có một số nội dung có giao thoa với Luật Kinh doanh bất động sản như quy định về chuyển nhượng dự án, phân loại đô thị, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản, tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của tổ chức tín dụng bán tài sản đảm bảo là bất động sản... Cụ thể như:

(1) Quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn

Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị đã quy định lại tiêu chí và phân loại các loại đô thị (như đô thị loại I, II, III), gắn với mức độ phát triển hạ tầng và không gian đô thị. Quy định này có liên quan trực tiếp đến khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về việc xác định khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Trên thực tế, việc xác định “khu vực được phép kinh doanh quyền sử dụng đất” không chỉ phụ thuộc vào hạ tầng kỹ thuật của dự án mà còn liên quan đến phân loại đô thị và quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn. Tuy nhiên, giữa các quy định này vẫn chưa thật sự thống nhất, dẫn đến có thể xảy ra cách hiểu và áp dụng khác nhau giữa các địa phương. Ví dụ, cùng một khu vực có hạ tầng tương tự nhau nhưng nếu thuộc loại đô thị khác nhau hoặc đang trong quá trình điều chỉnh quy hoạch thì việc xác định có được phép chuyển nhượng hay không có thể không giống nhau.

Điều này gây khó khăn cho cơ quan quản lý trong quá trình thực hiện và có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như sự ổn định của thị trường bất động sản.

Vì vậy, cần tiếp tục rà soát, sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản theo hướng thống nhất với pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, đồng thời quy định rõ tiêu chí xác định khu vực được phép kinh doanh để tránh chồng chéo, bảo đảm dễ hiểu, dễ áp dụng và minh bạch trong thực hiện.

(2) Quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Bộ luật Dân sự

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có nhiều quy định liên quan đến giao dịch dân sự trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, trong một số trường hợp

vẫn còn sự giao thoa với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cụ thể, khái niệm về “*nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai*” trong Luật Kinh doanh bất động sản có nội dung gần với khái niệm “*tài sản hình thành trong tương lai*” trong Bộ luật Dân sự. Mặc dù phạm vi áp dụng của hai khái niệm này khác nhau, nhưng trong thực tiễn áp dụng vẫn có thể phát sinh cách hiểu chưa hoàn toàn thống nhất về nội hàm và phạm vi điều chỉnh.

Bên cạnh đó, các quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản cũng có mối liên hệ với các quy định của Bộ luật Dân sự về chuyển giao quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Do đó, trong quá trình áp dụng pháp luật cần xác định rõ mối quan hệ giữa các quy định chuyên ngành của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định chung của Bộ luật Dân sự nhằm bảo đảm tính thống nhất và tránh phát sinh xung đột pháp luật.

(3) Quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đầu tư

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có mối quan hệ chặt chẽ với pháp luật về đầu tư, bởi hoạt động kinh doanh bất động sản luôn gắn liền với quá trình hình thành, triển khai và vận hành các dự án đầu tư. Trong đó, Luật Đầu tư quy định khung pháp lý chung về hoạt động đầu tư kinh doanh, bao gồm cả dự án bất động sản; còn Luật Kinh doanh bất động sản quy định cụ thể về điều kiện, trình tự và hoạt động kinh doanh, giao dịch bất động sản trên thị trường.

Cụ thể như: Điều 34 Luật Đầu tư 2025 quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư hoặc một phần dự án đầu tư. Theo đó, *nhà đầu tư chỉ được chuyển nhượng khi đáp ứng các điều kiện như: dự án không thuộc trường hợp bị chấm dứt hoạt động; bảo đảm điều kiện theo pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan; phù hợp với văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; đồng thời đối với nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường. Về thủ tục, tùy từng loại dự án, việc chuyển nhượng có thể thực hiện thông qua điều chỉnh dự án đầu tư hoặc thông qua các quy định của pháp luật dân sự, doanh nghiệp và pháp luật liên quan; Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ, trình tự, thủ tục trong từng trường hợp cụ thể.*

Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng, giữa Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản tồn tại sự giao thoa rõ nét ở nội dung chuyển nhượng dự án. Cùng một quan hệ chuyển nhượng dự án bất động sản, nhưng có thể đồng thời chịu sự điều chỉnh của hai hệ thống quy định khác nhau: Luật Đầu tư điều chỉnh dưới góc độ “*chuyển nhượng dự án đầu tư*”, còn Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh dưới góc độ “*chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*”. Quy định chồng lấn này dẫn đến việc trong một số trường hợp, cơ quan quản lý và nhà đầu tư phải xác định đồng thời hai nhóm điều kiện và hai quy trình thủ tục, làm phát sinh cách hiểu khác nhau về trình tự thực hiện và thẩm quyền xử lý.

Bên cạnh đó, sự khác biệt về cách tiếp cận khái niệm giữa hai luật cũng là điểm gây vướng mắc. Luật Đầu tư tiếp cận theo hướng “*dự án đầu tư*” gắn với

quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trong khi Luật Kinh doanh bất động sản tiếp cận theo “*dự án bất động sản*” gắn với điều kiện kinh doanh, điều kiện huy động vốn và điều kiện chuyển nhượng sản phẩm, quyền sử dụng đất trong dự án. Từ đó, cùng một chủ thể nhưng có thể được xác định là “*nhà đầu tư*” theo Luật Đầu tư, đồng thời là “*chủ đầu tư dự án bất động sản*” theo Luật Kinh doanh bất động sản, dẫn đến khó khăn trong việc xác định chính xác trách nhiệm pháp lý tương ứng.

(4) Quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở

Hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại là một bộ phận quan trọng của thị trường bất động sản và đồng thời chịu sự điều chỉnh của cả Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

Luật Nhà ở chủ yếu điều chỉnh các vấn đề liên quan đến quản lý, phát triển và sử dụng nhà ở, trong khi Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh hoạt động kinh doanh, giao dịch bất động sản trên thị trường. Tuy nhiên, trong thực tiễn vẫn tồn tại một số nội dung có phạm vi điều chỉnh giao thoa giữa hai luật.

Cụ thể, một số quy định liên quan đến bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh được quy định trong cả hai luật. Điều này có thể dẫn đến khó khăn trong việc xác định quy định pháp luật áp dụng trong một số trường hợp cụ thể.

Do đó, trong quá trình triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cần tiếp tục rà soát và hướng dẫn để bảo đảm sự thống nhất giữa hai hệ thống pháp luật.

(5) Quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai

Quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 có tính liên thông chặt chẽ, do cùng điều chỉnh một chuỗi quan hệ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản, nhưng tiếp cận dưới hai góc độ quản lý khác nhau. Cụ thể như:

Luật Đất đai năm 2024 (khoản 2 Điều 45) quy định về “*Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất*”. Theo đó việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện khi khu đất đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai. Quy định này xác định “*điều kiện pháp lý của quyền sử dụng đất*” trước khi đưa vào giao dịch.

Trong khi đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 điều chỉnh hoạt động “*đưa quyền sử dụng đất vào kinh doanh*”, bao gồm điều kiện của dự án bất động sản, điều kiện của chủ thể kinh doanh, công khai thông tin và hình thức giao dịch trên thị trường.

Sự giao thoa phát sinh tại điểm giao giữa điều kiện đất đai và điều kiện kinh doanh. Cùng một đối tượng là quyền sử dụng đất trong dự án, nhưng phải đồng

thời đáp ứng điều kiện theo Luật Đất đai để được phép chuyển nhượng và điều kiện theo Luật Kinh doanh bất động sản để được đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên, hiện chưa có cơ chế thống nhất hóa hoặc tích hợp điều kiện giữa hai luật, dẫn đến việc áp dụng trong thực tiễn còn phải thực hiện song song hai hệ thống điều kiện.

Điều này có thể làm phát sinh khó khăn trong tổ chức thực hiện, kéo dài thời gian xử lý hồ sơ, đồng thời tăng chi phí tuân thủ của doanh nghiệp do phải đáp ứng đồng thời các yêu cầu từ hai hệ thống pháp luật.

Ngoài ra, trong quá trình triển khai Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cần tiếp tục bảo đảm sự thống nhất với các quy định của Luật Đất đai năm 2024 nhằm tránh tình trạng chồng chéo hoặc trùng lặp về điều kiện, trình tự và thủ tục thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất.

Vì vậy, cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện theo hướng bảo đảm tính thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó làm rõ thứ tự, phạm vi áp dụng và cơ chế phối hợp giữa hai luật, nhằm bảo đảm đồng bộ trong quản lý nhà nước và thuận lợi trong thực tiễn thực hiện.

(6) Về nguyên tắc áp dụng pháp luật

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bước đầu làm rõ hơn mối quan hệ với các luật có liên quan. Tuy nhiên, trong một số trường hợp khi phát sinh sự giao thoa giữa các quy định của các luật khác nhau liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, việc xác định quy định pháp luật áp dụng vẫn cần được hướng dẫn cụ thể hơn.

Do đó, trong quá trình tổ chức thi hành luật, cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định và cơ chế phối hợp giữa các luật có liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Vì vậy, cần thiết thực hiện việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đồng thời với các luật có liên quan nhằm bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, khắc phục tình trạng chồng chéo và lấp đầy các khoảng trống pháp lý.

4. Vấn đề mới, xu hướng mới

Việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản không chỉ nhằm hoàn thiện kỹ thuật lập pháp mà còn là quá trình thể chế hóa các chủ trương, định hướng lớn của Đảng về đổi mới phương thức quản lý và phát triển thị trường bất động sản trong giai đoạn mới.

Trong những năm vừa qua Đảng và Nhà nước luôn quan tâm đến công tác xây dựng thể chế, trong đó có pháp luật Luật Kinh doanh bất động sản 2023 nhằm quản lý thị trường bất động sản hiệu lực, hiệu quả, đồng thời ban hành nhiều chủ trương, cơ chế, chính sách để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh làm động lực thúc đẩy sự phát triển cho các lĩnh vực, ngành nghề kinh tế khác. Bên cạnh đó, việc áp dụng và đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động sản đang là một yêu cầu cấp thiết gắn với chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước trong

bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam đang hướng tới mục tiêu công khai, minh bạch, hiệu quả và bền vững. Cụ thể, nhiều nghị quyết quan trọng đã được ban hành:

(1) Nghị quyết 57-NQ/TW (22/12/2024) nhấn mạnh phát triển hạ tầng số hiện đại, đồng bộ, an toàn; lấy dữ liệu làm nguồn lực quan trọng, thúc đẩy kinh tế dữ liệu và xây dựng các nền tảng số dùng chung, liên thông giữa các ngành, lĩnh vực.

(2) Nghị quyết 71/NQ-CP (01/4/2025) yêu cầu đầu tư, hoàn thiện và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu quốc gia, dữ liệu bộ ngành; tăng cường kết nối, chia sẻ dữ liệu và thúc đẩy mở dữ liệu phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và đổi mới sáng tạo.

(3) Nghị quyết 214/NQ-CP (23/7/2025) đặt mục tiêu xây dựng kiến trúc hệ thống dữ liệu dùng chung toàn quốc, bảo đảm liên thông từ Trung ương đến địa phương; chuẩn hóa và hoàn thiện 100% cơ sở dữ liệu quốc gia, chuyên ngành; thúc đẩy đồng bộ hạ tầng dữ liệu.

(4) Nghị quyết 66-NQ/TW định hướng đổi mới pháp luật theo hướng tạo hành lang cho khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số; thúc đẩy ứng dụng AI, dữ liệu lớn trong xây dựng và thi hành pháp luật; đồng thời tăng cường hội nhập và bảo vệ lợi ích quốc gia trong các vấn đề pháp lý quốc tế.

Bên cạnh đó, các quy định trong hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản liên quan đến hoạt động xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã từng bước được hoàn thiện; các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường đã được sử dụng hiệu quả trong công tác hoạch định chính sách, quản lý hoạt động đầu tư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân từng bước được tiếp cận các thông tin chính thống liên quan đến thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Mặc dù đã đạt được một số kết quả tích cực, tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện cũng xuất hiện một số tồn tại, hạn chế, một số quy định chưa phù hợp với xu thế mới hiện nay, cụ thể như sau:

(1) Về áp dụng khoa học công nghệ để thúc đẩy phát triển:

- Chưa thể chế hóa kịp thời, đảm bảo tuân thủ các chủ trương, đường lối của Đảng (Nghị quyết số 57-NQ/TW), các quy định của pháp luật về dữ liệu, an toàn, an ninh mạng, giao dịch điện tử, các Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (Nghị quyết số 71/NQ-CP, Nghị quyết số 214/NQ-CP, Quyết định số 2439/QĐ-TTg ngày 04/11/2025 của Thủ tướng Chính phủ). Các thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản chưa được duy

trì “*đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất và dùng chung*”; đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đảm bảo liên thông dữ liệu.

- Việc phối hợp chia sẻ, cung cấp, báo cáo thông tin liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng quản lý của các Bộ, ngành, địa phương còn nhiều hạn chế, cục bộ.

Do vậy, để thể chế hóa kịp thời, đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước; đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các quy định của pháp luật có liên quan; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực bất động sản và khắc phục triệt để những tồn tại, hạn chế trong quá trình triển khai thực hiện thì việc điều chỉnh, bổ sung một số quy định liên quan đến xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản là hết sức cần thiết.

(2) Về chính sách thu hút nguồn lực:

Điều 15 Luật KDBDS quy định về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Quá trình thực thi quy định bộc lộ một số bất cập có ảnh hưởng đến thu hút nguồn lực:

(i) Quy định tại khoản 3 và 4 Điều 15 của Luật KDBDS giới hạn tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được mua/thuê công trình xây dựng để phục vụ hoạt động của mình (sử dụng), không quy định được phép kinh doanh làm bó hẹp phạm vi khiến nhà đầu tư FDI khó được trở thành là chủ thể kinh doanh đối với bất động sản sở hữu, làm giảm sức hấp dẫn của thị trường bất động sản Việt Nam so với các quốc gia khác không đặt ra sự phân biệt đối xử về quyền kinh doanh, cho phép sở hữu và kinh doanh tự do hơn.

(ii) Theo quy định tại khoản 3 Điều 15 của Luật KDBDS thì tổ chức kinh tế có vốn FDI) chỉ được thuê để cho thuê lại, không quy định được mua để cho thuê lại đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở có hạn chế, giảm thu hút các quỹ đầu tư bất động sản quốc tế lớn đổ vốn vào các danh mục tài sản sinh lời dài hạn (như cao ốc văn phòng, hạ tầng logistics).

(iii) Quy định tại khoản 2 Điều 15 của Luật KDBDS vẫn tạo ra sự phức tạp về thủ tục chứng minh nguồn gốc, giấy tờ đối với công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam có thể khiến dòng vốn kiều hối và nguồn lực tri thức từ nhóm người Việt không còn quốc tịch khó tiếp cận trực tiếp các dự án công trình xây dựng cho mục đích kinh doanh, làm giảm sút cơ hội thu hút, tiếp nhận một nguồn lực đầu tư lớn.

(iv) Khoản 4 Điều 15 của Luật không quy định 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 phần diện tích sàn xây dựng

trong công trình xây dựng làm giảm dòng vốn ngoại không được tham gia đầy đủ vào chuỗi giá trị; thị trường mất cơ hội, thiếu đi các giao dịch quy mô lớn. hiệu cơ chế kiến tạo cho các loại hình bất động sản mới rong bối cảnh các loại hình bất động sản đa năng (mixed-use) như condotel, officetel hay bất động sản dưỡng lão đang phát triển; khiến nhà đầu tư FDI ngại ngần gặp các rủi ro pháp lý khi mô hình kinh doanh thực tế áp dụng không tương thích với phạm vi, hình thức, quyền được kinh doanh theo quy định.

Do vậy, để thể chế hóa kịp thời, đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước về tập trung xây dựng pháp luật về đổi mới sáng tạo, tạo hành lang pháp lý cho những vấn đề mới, phi truyền thống để hình thành các động lực tăng trưởng mới, thúc đẩy phát triển lực lượng sản xuất mới. thì việc điều chỉnh, bổ sung Điều 15 của Luật KDBDS là hết sức cần thiết để có thể tạo ra động lực mới, sức hút mới đối với nguồn lực về vốn, nhân lực, công nghệ, giải pháp kinh doanh, mở ra cơ hội mới, to lớn đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Mục tiêu sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản

Trên cơ sở kết quả tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2023, rà soát các quy định hiện hành của Luật, đối chiếu các căn cứ chính trị, căn cứ pháp lý của đề xuất xây dựng chính sách, xác định việc xây dựng dự án Luật thực hiện thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 8 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15. Việc xây dựng dự án Luật được thực hiện bước đánh giá chính sách căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 27 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15.

Các chính sách đề xuất trong dự án Luật được xác định dựa trên cơ sở chủ trương, đường lối của Đảng; kết quả tổng kết thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng quan hệ xã hội; bảo đảm thực hiện quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân; bảo đảm quốc phòng, an ninh; chủ trương phân quyền, phân cấp; vấn đề mới, xu hướng mới; yêu cầu quản lý nhà nước và khuyến khích sáng tạo, khơi thông mọi nguồn lực, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; cam kết trong điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Từng nội dung chính sách được xác định, đánh giá toàn diện cụ thể, rõ ràng về vấn đề cần giải quyết, nguyên nhân của từng vấn đề; mục tiêu cần đạt được khi giải quyết các vấn đề; các giải pháp để giải quyết từng vấn đề; đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách, nhóm đối tượng chịu trách nhiệm thực hiện chính sách; giải pháp tối ưu được lựa chọn. Dự án Luật được xây dựng trên cơ sở xác định đề xuất các chính sách dựa trên tinh thần rà soát những quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nhằm đạt được các mục tiêu sau:

1.1. Mục tiêu chung

Việc sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương của Đảng, Nhà nước về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính; tạo điều kiện bình đẳng cho người dân, doanh nghiệp; khắc phục các bất cập trong thực tiễn và bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

1.2. Mục tiêu cụ thể

(1) Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền phù hợp mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, phân định rõ thẩm quyền đã được quy định tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP, Nghị định số 144/2025/NĐ-CP¹¹; và tiếp tục phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

(2) Cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính, đẩy mạnh ứng dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tạo môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch, giảm chi phí tuân thủ.

(3) Tháo gỡ khó khăn, “điểm nghẽn” trong thực tiễn; bảo đảm đồng bộ với các pháp luật có liên quan. Đảm bảo tính phù hợp, đồng bộ, không chồng chéo với hệ thống pháp luật khác có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về phân loại đô thị, pháp luật dân sự.

(4) Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong quản lý giao dịch bất động sản, thị trường bất động sản. Khởi thông mọi nguồn lực, đưa thể chế, pháp luật trở thành lợi thế cạnh tranh, động lực mạnh mẽ cho phát triển, tạo dư địa thúc đẩy tăng trưởng kinh tế “hai con số”, nâng cao đời sống của Nhân dân, bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại của đất nước.

(5) Nâng cao trách nhiệm, năng lực của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm chủ đầu tư dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tổ chức, cá nhân thực hiện dịch vụ, môi giới bất động sản.

(6) Luật chỉ quy định các nội dung mang tính nguyên tắc, quyền, nghĩa vụ và các quy định khung; giao Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các nội dung thường xuyên biến động để bảo đảm linh hoạt, phù hợp thực tiễn.

2. Quan điểm sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản

¹¹ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực xây dựng (sẽ hết hiệu lực trước ngày 01/3/2027)

- Thê chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng, nhất là các chủ trương về đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch, bền vững; bảo đảm thống nhất, đồng bộ với các quy định của Hiến pháp và hệ thống pháp luật có liên quan.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với tăng cường kiểm tra, giám sát; cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện kinh doanh nhằm giảm chi phí tuân thủ cho người dân và doanh nghiệp, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy sự phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản.

- Kịp thời sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để đáp ứng yêu cầu thực tiễn phát sinh trong quá trình tổ chức thi hành, phù hợp với việc sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

- Hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên cơ sở thúc đẩy chuyển đổi số, xây dựng và vận hành thống nhất Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công khai, minh bạch thông tin, quản lý đầy đủ các giao dịch bất động sản, nâng cao hiệu quả công tác dự báo, điều tiết thị trường và phòng ngừa các hành vi gian lận, đầu cơ, thao túng thị trường.

Trên đây là Báo cáo tổng kết quá trình triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ về sự cần thiết xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm khắc phục các tồn tại, bất cập của pháp luật hiện hành và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLNN (03).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh