

TIÊU ĐIỂM LUẬT

Cập nhật những thay đổi pháp lý quan trọng hàng tháng có ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và kinh doanh tại Việt Nam. Truy cập Trung tâm Tư liệu của chúng tôi để theo dõi những cập nhật pháp lý mới nhất và tin tức từ LNT & Partners.

Dự thảo sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản: Tăng cường khung pháp lý cho thị trường bất động sản

Trần Thái Bình – Luật sư Thành viên

Dương Thị Minh Hân – Cộng sự Cao cấp

Lê Uyên Phương – Cộng sự Tập sự

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (“**Luật KDBĐS 2023**”) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024. Sau hơn 01 năm thực hiện, trước yêu cầu sắp xếp lại địa giới hành chính và làm rõ các chính sách thúc đẩy minh bạch thị trường bất động sản, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 đưa việc sửa đổi Luật KDBĐS 2023 vào Chương trình lập pháp năm 2026. Dự thảo sửa đổi Luật KDBĐS 2023 (“**Dự thảo LKDBĐS 2026**”) đang được xây dựng trên cơ sở đó nhằm khắc phục các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực thi và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Bài viết này tổng hợp một vài điểm sửa đổi nổi bật của Dự thảo LKDBĐS 2026 để quý độc giả tham khảo.

1. Làm rõ khái niệm và bổ sung loại hình bất động sản

1.1. Làm rõ khái niệm về “kinh doanh bất động sản” (Điều 3.1 Luật KDBĐS 2023)

- 1.1.1. Dự thảo LKDBĐS 2026 bổ sung đối tượng thuộc hoạt động “kinh doanh bất động sản” bao gồm một phần công trình xây dựng, *diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*, ngoài các đối tượng đang được điều chỉnh bao gồm “nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật” trong dự án bất động sản. Ngoài ra, Dự thảo Luật Nhà ở 2023 (“**Dự thảo LNO 2026**”) hiện đang bổ sung vào định nghĩa “nhà ở” bao gồm bốn nhóm nhà ở, bao gồm: *nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê và nhà ở chính sách*. Trong đó, nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê và nhà ở chính sách được đầu tư xây dựng bằng vốn Nhà nước có thể được xem thuộc nhóm “*nhà ở thuộc tài sản công*” theo quy định của Dự thảo LNO 2026, thống nhất với quy định về tài sản công của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.¹ Theo đó, Dự thảo LKDBĐS 2026 được hiểu sẽ không điều chỉnh các đối tượng nhà ở được xem là thuộc tài sản công theo quy định pháp luật có liên quan.

¹ Luật Quản lý Sử dụng Tài sản công 2017, Điều 4.4

- 1.1.2. Ngoài ra, Dự thảo LKDBĐS 2026 đồng thời làm rõ hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm hoạt động “*chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản*”. Theo đó, hoạt động, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản thuộc thị trường thứ cấp cũng có thể được xem xét là một hình thức kinh doanh bất động sản và phải đáp ứng các điều kiện tương ứng áp dụng áp dụng đối với chủ thể và đối tượng đưa vào kinh doanh bất động sản.

1.2. Bổ sung loại hình “nhà ở có mục đích lưu trú” (Điều 5 LKDBĐS 2023)

- 1.2.1. Dự thảo LKDBĐS 2026 bổ sung loại hình “nhà ở có mục đích lưu trú theo quy định của pháp luật về nhà ở” vào nhóm bất động sản có sẵn và bất động sản hình thành trong tương lai, và danh mục bất động sản được đưa vào kinh doanh. Mặc dù Dự thảo LKDBĐS 2026 không định nghĩa rõ về các loại nhà ở có mục đích lưu trú, Dự thảo LNO 2026 quy định “*nhà ở có mục đích lưu trú*” bao gồm căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ kết hợp văn phòng và nhà thương mại liên kề. Theo đó, khi nội dung tại Dự thảo LKDBĐS 2026 được thông qua, việc kinh doanh các loại hình bất động sản này sẽ phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh bất động sản được quy định tại pháp luật về kinh doanh bất động sản, bao gồm tuân thủ theo các mẫu Hợp đồng kinh doanh bất động sản, tiến độ thanh toán, nghĩa vụ công khai thông tin trước khi đưa vào kinh doanh.

- 1.2.2. Ngoài ra, Dự thảo LKDBĐS 2026 còn bổ sung quy định riêng về điều kiện kinh doanh đối với căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng có sẵn và hình thành trong tương lai. Cụ thể, các căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng phải được tạo lập theo dự án đầu tư hợp pháp và đáp ứng điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người mua, thuê mua. Ngoài ra, công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Có thể thấy Dự thảo LKDBĐS 2026 đang nhắm đến cơ chế bảo đảm người mua bất động sản được hưởng các quyền tương ứng từ cơ chế sử dụng đất có nguồn gốc nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, bao gồm quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất² khi mua bán căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng có sẵn phải gắn với chuyển quyền sử dụng đất. Các chủ sở hữu đối với căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng có nhiều chủ sở hữu có quyền sử dụng đất theo hình thức sử dụng chung.

LKDBĐS 2023 và Nghị định 96/2024/NĐ-CP hiện không có quy định riêng đối với căn hộ du lịch (condotel) và căn hộ kết hợp văn phòng (officetel), nhưng các loại hình bất động sản này có thể được phân loại vào “*phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*”. Tuy nhiên, tại báo cáo thẩm tra sơ bộ của Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội tại phiên họp mở rộng ngày 26/7/2026, Ủy ban Kinh tế và Tài chính đề nghị rà soát thận trọng việc rà soát và đưa ra hành lang pháp lý rõ ràng điều chỉnh loại hình nhà ở có mục đích lưu trú, căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng trên nguyên tắc bảo đảm thống nhất với Luật Đất đai, Luật Nhà ở và không hợp thức hóa sai phạm đối với các dự án hiện hữu.³ Các đề xuất này xuất phát từ khoảng trống pháp lý do sự phát triển của thị trường dẫn đến các vi phạm, sai phạm trong việc ghi nhận mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng

² Luật Đất đai 2024, Điều 33

³ Cổng TTĐT Chính phủ (26/7/2026), *Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi): Phân cấp mạnh mẽ, cắt giảm sâu điều kiện kinh doanh*, <https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-phan-cap-manh-me-cat-giam-sau-dieu-kien-kinh-doanh-119260726102307716.htm>

đất và Tài sản gắn liền với đất (“**Giấy chứng nhận**”) cho loại hình nhà ở có mục đích lưu trú không đúng quy định của pháp luật theo các kết luận thanh tra dự án đầu tư.⁴ Theo đó, việc làm rõ các điều kiện áp dụng trong hoạt động kinh doanh các loại hình căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng là cần thiết nhằm đồng bộ hệ thống pháp luật, cải chính, và không để phát sinh sai phạm mới trong hoạt động kinh doanh các loại hình căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng.

2. Điều chỉnh quy định về thanh toán, bảo lãnh đối với bất động sản hình thành trong tương lai (Điều 26 LKDBĐS 2023)

- 2.1. Dự thảo LKDBĐS 2026 không còn quy định giới hạn tiến độ thanh toán trong bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo tỷ lệ cụ thể như Luật KDBĐS 2023, mà chỉ giữ nguyên tắc bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận.

**30% - 70% - 95% trước khi
được cấp Giấy chứng nhận**
Luật KDBĐS 2023

**≤ 95% trước khi được
cấp Giấy chứng nhận**
Dự thảo LKDBĐS 2026

- 2.2. Theo quy định về luật kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án bất động sản phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng hợp pháp tại Việt Nam đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với bên mua, thuê mua trong trường hợp không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Dự thảo LKDBĐS 2026 đề xuất lược bỏ quy định về quyền của bên mua hoặc bên thuê mua trong việc lựa chọn có hoặc không có bảo lãnh cho giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của mình.
- 2.3. Tuy nhiên, nội dung về giới hạn tiến độ thanh toán và cơ chế lựa chọn bảo lãnh hiện chưa rõ sẽ được bãi bỏ hoàn toàn, hay chỉ mang mục đích tinh gọn cấu trúc xây dựng văn bản luật và sẽ được quy định chi tiết tại Nghị định hướng dẫn thi hành. Đồng thời, cơ quan thẩm tra cũng có đề nghị đánh giá tổng thể tác động của các quy định về giới hạn tỷ lệ thanh toán, cơ chế tài khoản phong tỏa và bảo lãnh ngân hàng đối với việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua bất động sản hình thành trong tương lai.⁵ Theo đó, doanh nghiệp cần tiếp tục theo dõi sát diễn biến hoàn thiện Dự thảo LKDBĐS 2026 cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan, để kịp thời đánh giá tác động đến cơ chế thu tiền và bảo lãnh nghĩa vụ tài chính đang áp dụng cho các dự án của mình.

3. Phân cấp, phân quyền cho địa phương (Điều 41.2(b) LKDBĐS 2023)

- 3.1. Thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương tại đầu tư được chuyển giao về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định nhằm rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ cho doanh nghiệp. Theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP, đối với các dự án thuộc thẩm quyền cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, UBND cấp tỉnh có 45 ngày để lấy ý kiến các bộ, ngành và tổ chức thẩm định trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét,

⁴ Nghị quyết số 29/2026/QH16 về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất Đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài do Quốc Hội ban hành ngày 24/4/2026

⁵ Như chú thích số 2.

quyết định,⁶ trong khi thời gian Thủ tướng ban hành quyết định không được quy định cụ thể. Nếu được thông qua, quy định mới được kỳ vọng có thể lược bỏ thủ tục trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định, và tinh gọn quy trình thủ tục, rút ngắn thời hạn xử lý và góp phần đẩy nhanh thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản.



- 3.2. Trường hợp dự án thuộc địa giới hành chính từ hai tỉnh trở lên, chủ đầu tư được lựa chọn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thực hiện thủ tục. Trong trường hợp dự án được chuyển nhượng nhiều lần, cơ quan có thẩm quyền quyết định chuyển nhượng cho các lần tiếp theo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quyết định cho phép chuyển nhượng lần đầu.
- 3.3. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản sẽ được quy định chi tiết tại cấp văn bản nghị định thay vì được quy định trực tiếp tại văn bản luật như hiện hành. Đây là thay đổi về kỹ thuật xây dựng văn bản, nên cần tiếp tục theo dõi dự thảo Nghị định hướng dẫn để đánh giá tác động thực tế đến thời hạn, hồ sơ thủ tục.

4. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản (Điều 45 LKDBĐS 2023)

- 4.1. Dự thảo LKDBĐS 2026 làm rõ chủ đầu tư dự án và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản “có nghĩa vụ tuân thủ” trong việc sử dụng hợp đồng theo mẫu và công khai hợp đồng trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trước khi đưa vào áp dụng. Hiện tại, Điều 45.2 Luật LKDBĐS 2023 quy định về việc chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản “sử dụng hợp đồng theo mẫu” và “thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản” theo nghĩa vụ công khai quy định tại luật này. Trong thời gian thi hành, không ít doanh nghiệp đã đặt ra câu hỏi liệu đây là một nghĩa vụ bắt buộc, hay chỉ mang tính chất hướng dẫn các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc sử dụng hợp đồng mẫu. Tuy nhiên, Dự thảo LKDBĐS 2026 định hướng việc sử dụng hợp đồng mẫu là nghĩa vụ pháp lý của doanh nghiệp.
- 4.2. Mở rộng phạm vi hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng (Điều 49 LKDBĐS 2023)

Dự thảo LKDBĐS 2026 bổ sung hợp đồng thuê mua nhà có mục đích lưu trú theo quy định của pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai vào danh mục hợp đồng kinh doanh bất động sản phải chuyển nhượng theo luật kinh doanh bất động sản, bên cạnh các loại hợp đồng hiện hành (hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn). Ngoài ra, theo nội dung tại phiên họp Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 29/7/2026, định hướng chính sách còn đề xuất mở rộng thêm phạm vi các loại hợp đồng được chuyển nhượng, trong đó có hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn nhưng chưa có Giấy chứng nhận.

5. Quy định về mã định danh điện tử duy nhất cho từng bất động sản

Tại phiên họp ngày 22/8/2026 vừa qua, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thảo luận đề xuất về việc cấp mã định danh điện tử duy nhất cho mỗi bất động sản khi đưa vào kinh doanh.

⁶ Nghị định 96/2024/NĐ-CP, Điều 10.5

Biện pháp này sẽ giúp cơ quan nhà nước theo dõi chính xác các dòng tiền giao dịch, ngăn ngừa thất thu thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ các giao dịch bất động sản kê khai hai giá, đồng thời tránh tình trạng một bất động sản bị bán cho nhiều người mua. Đề xuất này được kỳ vọng sẽ nâng cao tính minh bạch, tăng cường các cơ chế bảo vệ pháp lý và cải thiện tính rõ ràng của thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN

Hiện tại, Dự thảo LKDBĐS 2026 vẫn còn đang trong quá trình rà soát và hoàn thiện, doanh nghiệp và nhà đầu tư cần tiếp tục theo dõi việc ban hành Luật KDBĐS 2026 và các văn bản hướng dẫn thi hành để kịp thời đánh giá tác động và chuẩn bị phương án triển khai, tuân thủ phù hợp.

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Bản Tin Pháp Lý này nhằm mục đích cung cấp thông tin cập nhật về pháp luật và chỉ mang tính chất tham khảo. Nội dung trong bản tin không nên được sử dụng hoặc hiểu là lời khuyên pháp lý cho mục đích kinh doanh. LNT & Partners không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ việc sử dụng hoặc áp dụng thông tin nào trong bản tin cho mục đích kinh doanh. Để được làm rõ hoặc nhận tư vấn pháp lý cụ thể từ Bản Tin Pháp Lý này, vui lòng liên hệ Luật sư của chúng tôi: Ông **Trần Thái Bình** qua email Binh.Tran@LNTpartners.com.

LIÊN HỆ

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ với các Luật sư Thành viên của chúng tôi:



Ông Bùi Ngọc Hồng

Sáp nhập & Mua lại, Đầu tư nước ngoài, Tuân thủ Pháp luật, Lao động, Giải quyết tranh chấp

Hong.Bui@LNTpartners.com



Ông Trần Thái Bình

Quản trị doanh nghiệp, Lao động, Đầu tư nước ngoài, Giải quyết tranh chấp, Bất động sản, Sáp nhập & Mua lại, Thuế

Binh.Tran@LNTpartners.com



Bà Hoàng Nguyễn Hạ Quyền

Sáp nhập & Mua lại, Tuân thủ Pháp luật, Lao động, Phá sản & Tái cấu trúc

Quyên.Hoang@LNTpartners.com



Ông Lê Nết

Tài chính & Ngân hàng, Bất động sản, Giải quyết tranh chấp, Sáp nhập & Mua lại, Thuế

Net.Le@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Anh Tuấn

Chống độc quyền/Cạnh tranh, Sáp nhập & Mua lại, Lao động, Tuân thủ Pháp luật, Đầu tư nước ngoài

Tuan.Nguyen@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Xuân Thủy

Sáp nhập & Mua lại, Đầu tư nước ngoài, Lao động, Thuế

Thuy.Nguyen@LNTpartners.com



Bà Vũ Thanh Minh

Thuế, Đầu tư nước ngoài, Tài chính & Ngân hàng, Quản trị doanh nghiệp, Sáp nhập & Mua lại

Minh.Vu@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Công Phú

Giải quyết tranh chấp

Phu.Nguyen@LNTpartners.com



Bà Lương Trung Vân Nhi

Giải quyết tranh chấp, Lao động

VanNhi.Luong@LNTpartners.com



Bà Nguyễn Thị Điệp

Giải quyết tranh chấp, Tài chính & Ngân hàng, Lao động, Thuế, Sở hữu trí tuệ, Tuân thủ Pháp luật

Diep.Nguyen@LNTpartners.com



Ông Ngô Thanh Hải

Tài chính & Ngân hàng, Quản trị doanh nghiệp, Giải quyết tranh chấp, Bất động sản

Hai.Ngo@LNTpartners.com



Bà Vũ Thị Thịnh

Đầu Tư Nước Ngoài, Sáp nhập & Mua lại, Tuân Thủ Pháp Luật, Giải quyết tranh chấp, Cơ sở hạ tầng, Năng Lượng & Tài Nguyên

ThiThinh.Vu@LNTpartners.com

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ:

Tp. Hồ Chí Minh (trụ sở chính)

Tầng 12A, Tòa tháp Saigon Marina IFC, Số 2 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn

+84 28 3821 2357

Hà Nội

Tầng 12, Tòa nhà Pacific Place, 83B Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam

+84 24 3824 8522

Về chúng tôi

LNT & PARTNERS ("LNT") là một công ty luật độc lập tại Việt Nam, cung cấp dịch vụ pháp lý toàn diện với thế mạnh trong các lĩnh vực doanh nghiệp và M&A, cạnh tranh, được phẩm, bất động sản, hạ tầng, tài chính, cũng như các vụ tranh tụng và trọng tài phức tạp. Chúng tôi tự hào là một trong những hãng luật hàng đầu tại Việt Nam, đồng hành cùng nhiều khách hàng trong nước và quốc tế, bao gồm các tập đoàn thuộc danh sách Fortune Global 500 và nhiều công ty niêm yết uy tín tại Việt Nam. Nếu bạn cần thêm thông tin liên quan đến bất kỳ bản tin pháp lý nào, đừng ngần ngại liên hệ trực tiếp với các tác giả.

*Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Bản tin này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo. Nội dung không được xem là tư vấn pháp lý chính thức và không thay thế cho ý kiến pháp lý trong từng trường hợp cụ thể. Để được tư vấn chi tiết, vui lòng liên hệ các Luật sư Thành viên của chúng tôi.