

**UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ TƯ PHÁP**



**TÌM HIỂU QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT
VỀ CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI
VỚI ĐẦU TƯ, CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM
CẤM, ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ
NHÂN TRONG KINH DOANH BẤT
ĐỘNG SẢN**

***(Theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9
Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có
hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024)***

Quảng Ninh – Năm 2024

**CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI
ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**
*(Theo quy định tại Điều 7 Luật Kinh doanh bất
động sản năm 2023)*

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.
2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án bất động sản được ưu đãi đầu tư.
3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi của dự án, hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi của dự án đối với dự án bất động sản được ưu đãi đầu tư.
4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án bất động sản.
5. Nhà nước có chính sách để điều tiết thị trường bất động sản, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.
6. Nhà nước có chính sách để tổ chức, cá nhân thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.
7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở,

công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.



Ảnh: intetnet

**CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** *(Theo quy
định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản
năm 2023)*

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.
2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
3. Không công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
4. Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.
5. Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền

thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.

6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

7. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

8. Thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.



Ảnh: Internet

ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KHI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (Theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023)

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp

tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Trường hợp tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Bảo đảm tỷ lệ dự nợ tín dụng, dự nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

3. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ thì không phải tuân thủ các quy định của Luật này nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; trường hợp cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thì còn phải thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 5 Điều 44* của Luật này

5. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết điểm b và điểm c khoản 2 Điều này; quy định việc xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

* *Ghi chú: Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.*