TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản là gì? Các khái niệm về bất động sản ai cũng phải biết

11:36 23/10/2024

Bất động sản là gì? Dưới đây là các khái niệm về bất động sản và một số thuật ngữ thường thấy trong ngành kinh doanh bất động sản, ai cũng cần biết.

1. Bất động sản là gì?

Hiện nay, pháp luật Việt Nam không có bất kỳ quy định đưa ra khái niệm về bất động sản.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015, tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.

Đồng thời theo khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự 2015, bất động sản bao gồm:

- Đất đai.

- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai.

- Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng.

- Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Theo đó có thể hiểu bất động sản là tài sản bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất, chẳng hạn như nhà cửa, công trình xây dựng, cây cối, khoáng sản dưới lòng đất, và các yếu tố tự nhiên khác. Không giống như động sản (các tài sản có thể di chuyển), bất động sản không thể di dời được.

Tải về **Tổng hợp File word các hợp đồng mẫu trong Kinh doanh bất động sản mới nhất**



Bất động sản là gì, các khái niệm về bất động sản ai cũng phải biết (Ảnh minh họa – Nguồn Internet)

2. Các khái niệm về bất động sản ai cũng phải biết

(1) Kinh doanh bất động sản: Là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để:

- Bán, chuyển nhượng.

- Cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

- Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

- Chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.

(2) Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm kinh doanh các dịch vụ:

- **Sàn giao dịch bất động sản:** Là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- **Môi giới bất động sản:** Là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

- **Tư vấn bất động sản:** Là hoạt động tư vấn về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

- **Quản lý bất động sản:** Là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác, định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất**.**

(3) Dự án bất động sản: Là dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn.

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

- Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

(4) Chuyển nhượng dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng.

(Khoản 1, 2, 3, 7, 10, 11, 12, 13 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2023)

(5) Bong bóng bất động sản: Đây không phải là thuật ngữ pháp lý mà chỉ hiện tượng khi giá nhà đất tăng nhanh, vượt giá trị thực do đầu cơ. Nhiều người mua chỉ để đầu tư chứ không sử dụng, dẫn đến cầu vượt cung. Khi bong bóng vỡ, giá giảm mạnh, gây thiệt hại cho nhà đầu tư và có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, đặc biệt nếu liên quan đến vay nợ. *(Khái niệm trên mang tính chất tham khảo).*

(6) Đóng băng bất động sản: Là tình trạng thị trường bất động sản đình trệ, khi giao dịch mua bán giảm mạnh hoặc ngừng hẳn. Trong giai đoạn này, giá cả

không tăng, thậm chí có thể giảm, nhưng người mua và nhà đầu tư đều chần chừ, không muốn thực hiện giao dịch*. (Khái niệm trên mang tính chất tham khảo).*

3. Một số lưu ý khi kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023

(i) Cá nhân kinh doanh bất động sản (không thành lập doanh nghiệp) không được giao dịch quá 10 lần/năm.

Xem chi tiết tại bài viết: ***Cá nhân kinh doanh bất động sản không được giao dịch quá 10 lần 1 năm?***

(ii) Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Tuy nhiên trong một số trường hợp tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản có bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp.

Xem chi tiết tại bài viết: ***Năm 2024, tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản có bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp?***

(iii) Doanh nghiệp môi giới bất động sản chỉ cần 1 người có chứng chỉ hành nghề thay vì 02 người theo quy định cũ

Xem chi tiết tại bài viết: ***Doanh nghiệp môi giới bất động sản chỉ cần 1 người có chứng chỉ hành nghề***

(iv) Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản không được hành nghề tự do

Xem chi tiết tại bài viết: ***Năm 2024, môi giới bất động sản có được hành nghề tự do?***

(v) Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản phải được chuyển khoản

Xem chi tiết tại bài viết*:* ***Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản phải được chuyển khoản***

(vi) Tổng hợp file word các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản mới nhất

Tải về ***TẠI ĐÂY***

T. Hương *(Nguồn: https://thuvienphapluat.vn/)*