TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

HoREA đề xuất siết phân lô bán nền ngoài dự án

10:33 22/07/2026

Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) kiến nghị mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đối với hoạt động chuyển nhượng, cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất ngoài dự án. Đề xuất được kỳ vọng sẽ bịt khoảng trống pháp lý, hạn chế tình trạng phân lô bán nền trái phép, bảo vệ người mua và nâng cao tính minh bạch của thị trường.

Kiến nghị mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản

Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) vừa có văn bản góp ý đối với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), trong đó đưa ra nhiều đề xuất đáng chú ý nhằm hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường bất động sản.

Đáng chú ý nhất là kiến nghị mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản để bao gồm hoạt động chuyển nhượng, cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất ngoài các dự án bất động sản.

Theo HoREA, Luật Đất đai năm 2024 cho phép người sử dụng đất được tách thửa nếu đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định. Tuy nhiên, trên thực tế đã xuất hiện không ít trường hợp lợi dụng quy định này để phân lô, bán nền dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi bản chất là hoạt động kinh doanh bất động sản.



Ảnh minh họa (Nguồn: Internet)

Việc các giao dịch này chưa thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản đang tạo ra khoảng trống pháp lý, khiến công tác quản lý gặp khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người dân, đặc biệt là các trường hợp phân lô bán nền trái phép hoặc lừa đảo.

Theo HoREA, nếu hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất ngoài dự án được bổ sung vào phạm vi điều chỉnh của luật sẽ góp phần tăng cường quản lý nhà nước, minh bạch hóa thị trường và bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người mua.

Đề xuất nhiều cơ chế mới cho thị trường bất động sản

Ngoài nội dung liên quan đến đất nền, HoREA còn kiến nghị sửa đổi nhiều quy định khác trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, Hiệp hội đề xuất không bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp nhưng vẫn phải thực hiện đăng ký kinh doanh và đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định. Theo HoREA, cách tiếp cận này vừa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh nhỏ lẻ, vừa bảo đảm công tác quản lý và chống thất thu ngân sách.

Đối với phân khúc bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, Hiệp hội đề xuất cho phép cá nhân nước ngoài được nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam được mua hoặc thuê mua căn hộ lưu trú (condotel) tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng. Số lượng căn hộ mà người nước ngoài được sở hữu không vượt quá 30% tổng số căn trong một tòa nhà chung cư lưu trú, tương tự giới hạn đang áp dụng đối với nhà ở thương mại.

HoREA cho rằng việc mở rộng đối tượng được mua bất động sản du lịch sẽ góp phần thu hút dòng vốn đầu tư quốc tế, tăng thanh khoản cho thị trường nghỉ dưỡng và thúc đẩy phát triển ngành du lịch.

Kiến nghị nới quy định đặt cọc và bảo lãnh ngân hàng

Một nội dung khác cũng nhận được nhiều sự quan tâm là đề xuất điều chỉnh quy định về đặt cọc trong giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai.

Theo đó, HoREA kiến nghị cho phép chủ đầu tư được nhận tiền đặt cọc tối đa 5% giá bán khi dự án đã hoàn thành một số điều kiện pháp lý nhất định, thay vì phải chờ đến thời điểm đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh như quy định trong dự thảo luật.

Hiệp hội cho rằng quy định này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp trong việc huy động nguồn lực phục vụ triển khai dự án, đồng thời vẫn bảo đảm an toàn pháp lý cho khách hàng nếu các điều kiện thực hiện được quy định chặt chẽ.

Bên cạnh đó, HoREA cũng đề xuất tiếp tục duy trì quyền lựa chọn của người mua nhà đối với việc sử dụng hoặc không sử dụng bảo lãnh ngân hàng khi mua nhà ở hình thành trong tương lai, thay vì áp dụng bắt buộc.

Ngoài ra, Hiệp hội kiến nghị bổ sung các quy định liên quan đến chuyển nhượng dự án bất động sản, công nhận hợp đồng điện tử trong giao dịch bất động sản và cấp mã số định danh cho người hành nghề môi giới bất động sản.

Theo HoREA, những đề xuất này sẽ góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản, nâng cao tính minh bạch, chuyên nghiệp trong hoạt động kinh doanh, đồng thời tạo môi trường đầu tư ổn định và bền vững trong giai đoạn mới.

Thảo Phương