

# Kinh tế Sài Gòn

Tạp chí của UBND TP. Hồ Chí Minh

www.thesaigontimes.vn

Năm thứ 35 ■ ISSN:0868-3344

Số 28-2025 (1.804) ■ 10-7-2025

Giá: 25.000 ĐỒNG



## TĂNG TRƯỞNG GDP BẤT NGỜ TRƯỚC CÁC CƠN GIÓ NGƯỢC

- BỎ HẠN MỨC TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG:  
CHUYỂN DÀI NHIỀU KỲ
- HỒ SƠ: THẾ TRẬN ĐẤT HIỂM

Ảnh: NGUYỄN TRUNG ÂU



# KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN QUY MÔ NHỎ: VẪN CÒN “KHOẢNG XÁM”?

Khái niệm “kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ” đã được đề cập trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nhưng không có quy định về tiêu chí định lượng để xác định thế nào là kinh doanh bất động sản (KDBĐS) quy mô nhỏ. Điều này vẫn tiếp tục gây tranh cãi ở Luật Kinh doanh bất động sản 2023 nơi kế thừa và dù đã được định lượng hóa cụ thể, kỳ vọng sẽ làm rõ ranh giới giữa hoạt động KDBĐS chuyên nghiệp và các giao dịch dân sự mang tính nhỏ lẻ.

NGUYỄN THỊ HẰNG - LÊ THỊ NGÂN (\*)

**K**hái niệm “KDBĐS quy mô nhỏ” hiện vẫn đang gây tranh cãi do cách hiểu chưa thống nhất, từ đó tiềm ẩn rủi ro pháp lý trong quá trình áp dụng.

Theo khoản 3 điều 9 của Luật KDBĐS 2023, “Cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp KDBĐS nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật”. Tiếp theo đến khoản 2 điều 7 của Nghị định 96/2024/NĐ-CP định lượng rõ “Cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ phải đáp ứng hai yêu cầu sau: (1) Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; (2) Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch một lần trong một năm thì không tính giá trị”.

Áp dụng quy định nói trên, liệu rằng một cá nhân mua 30 bất động sản với tổng giá trị giao dịch là 200 tỉ đồng thì có được xem xét là cá nhân bên mua đang thực hiện KDBĐS quy mô nhỏ để không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hay không? Hiện có khá nhiều quan điểm đối lập tùy theo cách tiếp cận và thực tiễn áp dụng tại các địa phương khác nhau trên cả nước, cụ thể như sau:

### Cá nhân bên mua đang KDBĐS?

Theo khoản 3 điều 1 của Luật KDBĐS 2023, 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

Khi một cá nhân đóng vai trò là bên mua, đi mua bất động sản thì cá nhân đó chưa được coi là đang kinh doanh bất động sản.

Ảnh: H.P

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.

Theo quy định trên đây, hoạt động KDBĐS chủ yếu đánh vào mục đích hoặc hành vi “bán”, “chuyển nhượng”; “cho thuê” đối với một bất động sản. Theo góc độ này, một chủ thể KDBĐS là một chủ thể đang tạo lập bất động sản để bán, hoặc đang bán, cho thuê các bất động sản. Nói một cách khác, khi một cá nhân đóng vai trò là bên mua, đi mua bất động sản (kể cả với số lượng nhiều và chưa rõ mục đích), thì cá nhân đó chưa được coi là đang KDBĐS và theo đó họ không phải đăng ký thành lập doanh nghiệp. Quan điểm này được một số văn phòng công chứng ủng hộ và cho rằng khi bên mua mua bất động sản từ một hoặc nhiều bên bán thì họ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán như thông thường. Quay ngược lại ví dụ trên, vậy ở đây việc cá nhân mua 30 bất động sản (bất kể giá trị) vẫn tiến hành được và không có vướng mắc nào ở khâu công chứng hợp đồng mua bán.







Trái ngược với quan điểm trên đây, một luồng quan điểm cần trọng hơn cho rằng thậm chí là bên mua chỉ đang mua một lượng lớn bất động sản (mà chưa bán hoặc chưa thể hiện mục đích để/sẽ bán) đã được coi là đang thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản. Và theo đó, cần xem xét tiếp đến yếu tố định lượng để xác định việc mua bất động sản của cá nhân này có được coi là KDBĐS quy mô nhỏ hay không, có buộc phải đăng ký kinh doanh thành lập doanh nghiệp hay không.

### Một chữ “và” nhưng rối rắm nhiều cách hiểu

Như đã trình bày trên đây, một trong các điều kiện để xác định cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ là “không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng VÀ có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm”.

Cách hiểu thứ nhất cho rằng: Cá nhân mua bất động sản mà không có giá trị quá 300 tỉ đồng và không có số lần giao dịch quá 10 lần/năm thì được xem là KDBĐS quy mô nhỏ. Như vậy, cá nhân mua 30 bất động sản và tổng giá trị

mua là 200 tỉ thì không được xem là KDBĐS quy mô nhỏ vì có số lần giao dịch quá 10 lần/năm (mua 30 bất động sản). Theo đó, cá nhân này phải đăng ký kinh doanh thành lập doanh nghiệp KDBĐS.

Cách hiểu thứ hai lại diễn dịch câu chữ như sau: Không thuộc trường hợp có “giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần/năm”. Cụm điều kiện “có giá trị quá 300 tỉ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần/năm” là một tổ hợp điều kiện đồng thời. Như vậy, chỉ khi cá nhân vừa thực hiện giao dịch vượt quá 10 lần/năm, và đồng thời có ít nhất một hợp đồng bất động sản có giá trị vượt quá 300 tỉ đồng, thì mới bị coi là vượt phạm vi “quy mô nhỏ” và phải đăng ký kinh doanh. Trong các trường hợp còn lại, như cá nhân thực hiện 30 giao dịch/năm nhưng không hợp đồng nào vượt quá 300 tỉ đồng hoặc thực hiện giao dịch dưới 10 lần/năm nhưng giá trị giao dịch trên 300 tỉ/hợp đồng, thì cá nhân này vẫn được xem là chưa vượt ngưỡng của tổ hợp điều kiện đồng thời trên và không phải đăng ký KDBĐS. »



### Mỗi hợp đồng hay mỗi bất động sản là một giao dịch?

Một vấn đề đầu tiên tiếp theo là cách xác định thế nào là “một lần giao dịch”. Câu hỏi đặt ra là liệu việc chuyển nhượng nhiều bất động sản nhưng tất cả được ghi nhận trong cùng một hợp đồng có được xem là một lần giao dịch hay mỗi bất động sản được mua bán lại tính là một lần giao dịch riêng biệt (bất kể bán trên một hợp đồng hay nhiều hợp đồng riêng lẻ)?

Trên thực tế, một số văn phòng công chứng đang áp dụng cách hiểu thận trọng rằng mỗi bất động sản được ghi nhận trong hợp đồng là một giao dịch độc lập. Cách hiểu này dẫn đến tình huống, chẳng hạn, một cá nhân ký một hợp đồng mua 30 căn hộ chung cư vẫn bị xem là đã thực hiện 30 lần giao dịch.

Tại Dự thảo lần thứ hai của Nghị định 96/2024, được Bộ Xây dựng công bố lấy ý kiến ngày 5-3-2024, đã từng có đề xuất cụ thể về việc giới hạn số lượng bất động sản mà một cá nhân được quyền bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua - theo đó, phương án 1 trong dự thảo quy định rằng cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ chỉ được giao dịch tối đa năm căn nhà ở trong một năm. Tuy nhiên, đề xuất này đã bị loại bỏ sau khi tiếp thu ý kiến phản hồi từ cộng đồng và chuyên gia. Việc quy định lại bằng tiêu chí “số lần giao dịch” thay vì “số lượng bất động sản” cho thấy chủ đích rõ ràng của cơ quan soạn thảo là hướng đến việc lấy hợp đồng làm đơn vị tính giao dịch, chứ không phải từng bất động sản riêng lẻ.

### Cơ quan nào kiểm soát hoạt động KDBĐS quy mô nhỏ và kiểm soát như thế nào?

Ngay cả khi đã thống nhất cách hiểu về tất cả vấn đề trên đây, thì câu hỏi lớn tiếp theo đặt ra là: cơ quan nào sẽ chịu trách nhiệm kiểm soát việc cá nhân có đang KDBĐS vượt ngưỡng “quy mô nhỏ” hay không, và hoạt động kiểm soát này sẽ được thực hiện từ giai đoạn nào trong chu trình giao dịch bất động sản - từ lúc công chứng hợp đồng, kê khai nộp thuế, hay khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

Theo khoản 1 điều 3 Luật KDBĐS 2023, hoạt động KDBĐS quy mô nhỏ hay không còn tính đến cả các giao dịch cho thuê, cho thuê lại bất động sản... Trong đó, các giao dịch cho thuê, cho thuê lại hiện không bắt buộc phải công chứng hợp đồng<sup>(1)</sup>, dẫn đến việc tổ chức hành nghề công chứng không có cơ sở dữ liệu đầy đủ để thống kê và kiểm soát số lượng giao dịch bất động sản của cá nhân trong một năm. Ngay cả với các giao dịch bắt buộc công chứng, cơ sở dữ liệu công chứng theo Luật Công chứng 2014 chỉ được triển khai riêng lẻ ở từng địa phương và liệu đã có cơ chế liên thông toàn quốc để xác định số lượng và

giá trị giao dịch bất động sản mà một cá nhân thực hiện trên toàn lãnh thổ Việt Nam hay chưa. Điều này sẽ dẫn đến khó khăn ở việc tổ chức hành nghề công chứng sẽ dựa trên cơ sở dữ liệu nào để đánh giá tổng thể số lần và giá trị giao dịch để xác định ngưỡng “quy mô nhỏ” khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch bất động sản của cá nhân.

Trong khi đó, theo quy định cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ vẫn phải kê khai, nộp thuế, theo đó cơ quan thuế được xem là đơn vị có vị thế thuận lợi để theo dõi hoạt động KDBĐS thông qua dữ liệu kê khai thuế. Tuy nhiên, thực tế lại phát sinh tình huống, nếu cơ quan thuế đánh giá cá nhân không thuộc diện KDBĐS quy mô nhỏ, nhưng hợp đồng giao dịch đã được công chứng và các bên đã cơ bản hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng (ví dụ như thanh toán, bàn giao tài sản), thì sẽ xử lý thế nào đối với hợp đồng đã ký và công chứng đó để không gây xáo trộn trong giao dịch dân sự lại vừa hợp pháp? Tương tự, nếu cơ quan quản lý đất đai có quan điểm khác với cơ quan thuế khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đâu là cơ chế phối hợp hoặc ưu tiên áp dụng?

Từ thực tế đó, một số địa phương đã lựa chọn giải pháp kiểm tra ngay từ giai đoạn đầu vào, tức là khi cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản, thay vì đợi đến khi cá nhân thực hiện bán, cho thuê hoặc cho thuê mua. Dù chưa có quy định rõ ràng cho hướng tiếp cận này, đây có thể xem là phản ứng cần trọng nhằm hạn chế việc lợi dụng kẽ hở để lách nghĩa vụ đăng ký kinh doanh.

Trong bối cảnh Việt Nam đã triển khai định danh cá nhân trên phạm vi toàn quốc, việc đồng bộ dữ liệu giao dịch bất động sản theo mã định danh cá nhân có thể là một phương án khả dĩ nhằm hỗ trợ cơ quan quản lý trong việc xác định số lần và giá trị giao dịch do một cá nhân thực hiện, bất kể địa điểm phát sinh giao dịch. Đây sẽ là nền tảng quan trọng để liên thông dữ liệu giữa các cơ quan công chứng, thuế và đăng ký đất đai, bảo đảm kiểm soát hiệu quả và nhất quán các hoạt động KDBĐS quy mô nhỏ.

Từ các phân tích trên đây, để bảo đảm Nghị định 96/2024 được thực thi nhất quán, các cơ quan chức năng cần sớm ban hành hướng dẫn cụ thể về cách hiểu thống nhất đối với các điều kiện xác định một cá nhân đang KDBĐS quy mô nhỏ. Đồng thời, để thực thi các quy định liên quan cần khẩn trương hoàn thiện cơ sở dữ liệu và thiết lập cơ chế liên thông các thủ tục công chứng, thuế và đăng ký đất đai để bảo đảm việc chia sẻ thông tin hiệu quả, minh bạch, tránh lách nghĩa vụ đăng ký kinh doanh của các chủ thể liên quan.

<sup>(1)</sup> Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers