

BẢN ĐỒ PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN 2024

PHẦN 1: BỘ 20 TỪ KHÓA THỰC CHIẾN BẤT ĐỘNG SẢN

I. Cấu trúc ranh giới pháp lý mới

- **DÒNG TIỀN & THUẾ:** Kiểm soát dòng tiền, minh bạch thanh toán, chống trốn thuế.
- **QUYỀN SỞ HỮU & GIAO DỊCH:** Mở rộng quyền cho Việt Kiều, NOXH (Nhà ở xã hội) và chung cư mini.
- **TIÊU CHUẨN MÔI GIỚI:** Siết chặt chứng chỉ hành nghề và định giá tài sản.
- **RÀO CẢN CHỦ ĐẦU TƯ:** Giới hạn phân lô bán nền, cập nhật bảng giá đất hàng năm, siết chặt M&A dự án và chứng thư bảo lãnh.

II. Chi tiết các quy định cốt lõi

• 1. VIỆT KIỀU

Quy định: Quyền lợi mới giống hết công dân trong nước. Bỏ giới hạn nhờ người thân đứng tên hộ.

→ **Từ khóa nhớ: VIỆT KIỀU = NHƯ CÔNG DÂN**

• 2. MUA NOXH (Nhà ở xã hội)

Quy định: Điều kiện mới thông thoáng, dễ thở hơn. Bỏ hoàn toàn giới hạn yêu cầu phải có hộ khẩu hoặc cư trú tại địa phương nơi có dự án.

→ **Từ khóa nhớ: NOXH = KHÔNG HỘ KHẨU**

• 3. CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI

Quy định: Thời hạn sở hữu theo luật mới không còn mặc định 50 năm hay vĩnh viễn, mà phụ thuộc trực tiếp vào tuổi thọ thiết kế của công trình.

→ **Từ khóa nhớ: CHUNG CƯ = THEO TUỔI THỌ**

• 4. CHUNG CƯ MINI

Quy định: Lần đầu tiên được 'khai sinh' hợp pháp trong luật. Nếu đáp ứng đầy đủ điều kiện về PCCC và xây dựng, từng căn hộ sẽ được cấp Sổ hồng riêng.

→ **Từ khóa nhớ: CHUNG CƯ MINI = CÓ SỔ**

• 5. MIỄN TRỪ CÔNG CHỨNG

Quy định: Giao dịch BĐS mà một bên là Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh BĐS (Chủ đầu tư bán nhà) thì không bắt buộc phải công chứng. Đối với cá nhân (Individual) với nhau bắt buộc phải công chứng.

→ **Từ khóa nhớ: DN BÁN = KHÔNG CÔNG CHỨNG**

• 6. CHUẨN HÓA MÔI GIỚI

Quy định: Cả Môi giới Độc lập và Quản lý/Điều hành Sàn đều bắt buộc phải có Chứng chỉ hành nghề (do Sở Xây dựng cấp kèm số định danh CCHN). Môi giới độc lập không

được hoạt động tự do không chứng chỉ.

→ **Từ khóa nhớ: MÔI GIỚI ĐỘC LẬP = CHỨNG CHỈ**

• 7. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ

Quy định: Đối với BĐS chuyên tạo ra thu nhập đều đặn (như văn phòng, căn hộ dịch vụ cho thuê), phương pháp Vốn hóa thu nhập (Dòng tiền) là phương pháp tối ưu và chuẩn mực nhất.

→ **Từ khóa nhớ: CHO THUÊ = DÒNG TIỀN**

• 8. CẤM PHÂN LÔ BÁN NỀN

Quy định: Luật mới mở rộng phạm vi cấm phân lô bán nền toàn diện tại các Đô thị loại đặc biệt, Loại I, Loại II, và Loại III. Chỉ còn cho phép ở khu vực nông thôn hoặc đô thị loại IV, V.

→ **Từ khóa nhớ: CẤM PHÂN LÔ = I, II, III**

• 9. CHU KỲ GIÁ ĐẤT

Quy định: Bảng giá đất không còn đóng băng định kỳ 5 năm một lần, mà bắt buộc phải cập nhật hàng năm để bám sát giá thị trường thực tế.

→ **Từ khóa nhớ: GIÁ ĐẤT = HÀNG NĂM**

• 10. BẢO LÃNH NGÂN HÀNG

Quy định: Chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai bắt buộc phải có chứng thư bảo lãnh ngân hàng TRƯỚC khi thực hiện việc bán hoặc cho thuê mua nhà ở.

→ **Từ khóa nhớ: BẢO LÃNH = TRƯỚC BÁN**

• 11. KHƠI THÔNG VỐN M&A

Quy định: Khi chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án, Chủ đầu tư không bắt buộc phải chờ có Sổ đỏ của toàn bộ dự án. Chỉ cần có Quyết định giao đất và hoàn thành 100% nghĩa vụ tài chính.

→ **Từ khóa nhớ: CHUYỂN NHƯỢNG = KHÔNG CẦN SỔ TOÀN DỰ ÁN**

• 12. ĐA DẠNG HÓA ĐỀN BÙ

Quy định: Khi Nhà nước thu hồi đất, hình thức bồi thường được linh hoạt hóa tuyệt đối: có thể bằng tiền mặt, bằng nhà ở, hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác (không nhất thiết phải cùng loại đất).

→ **Từ khóa nhớ: BỒI THƯỜNG = ĐA DẠNG**

III. Bảng Tổng Hợp 20 Từ Khóa Thực Chiến Bỏ Túi

Từ khóa 1 - 10	Từ khóa 11 - 20
1. CỌC = 5%	11. CHUNG CƯ MINI = CÓ SỔ
2. LẦN ĐẦU = 30%	12. DN BÁN = KHÔNG CÔNG CHỨNG
3. TRƯỚC BÀN GIAO = 70%	13. MÔI GIỚI ĐỘC LẬP = CHỨNG CHỈ
4. CÓ SỔ = 95%	14. QUẢN LÝ SẢN = CHỨNG CHỈ
5. TIỀN = NGÂN HÀNG	15. CHO THUÊ = DÒNG TIỀN
6. TIỀN MẶT = TỪ 400 TR BÁO CÁO	16. CẤM PHÂN LÔ = I, II, III

7. THUẾ = GIÁ NHÀ NƯỚC	17. GIÁ ĐẤT = HÀNG NĂM
8. VIỆT KIỀU = NHƯ CÔNG DÂN	18. BẢO LÃNH = TRƯỚC BÁN
9. NOXH = KHÔNG HỘ KHẨU	19. CHUYÊN NHƯỢNG = KHÔNG CẦN SỔ TOÀN DỰ ÁN
10. CHUNG CƯ = THEO TUỔI THỌ	20. BỒI THƯỜNG = ĐA DẠNG

PHẦN 2: BỘ ĐỀ ÔN THI

I. Phân tích bảy pháp lý thường gặp

Tiêu chí	Cạm bẫy dễ sai (Luật Cũ)	Đáp án chuẩn 2024 (Luật Mới)
Bảng giá đất	Khung giá đất Nhà nước định kỳ 5 năm	Cập nhật hàng năm sát giá thị trường thực tế
Phân lô bán nền	Phân lô tự do hoặc chỉ hạn chế đô thị đặc biệt	Cấm tuyệt đối tại các đô thị loại đặc biệt, I, II, III
Môi giới độc lập	Không bắt buộc có chứng chỉ hành nghề	Bắt buộc phải có chứng chỉ hành nghề do Sở Xây dựng cấp

II. 10 Mẹo đi thi sát hạch là đậu

- Không chọn đáp án: cảm tính, mê tín, thiếu căn cứ.
- Tập trung sâu vào 4 mảng lớn: Quy hoạch, Quyền sở hữu, Quy trình giao dịch, và Thẩm định/Định giá.
- Luôn định vị Sale BĐS = Nghề tư vấn chuyên nghiệp, không phải chèo kéo.
- Khách hàng luôn quan tâm cốt lõi nhất đến: Pháp lý, Giá, Đòn bẩy ngân hàng, và Tính thanh khoản.
- Đề bài cực kỳ thích hỏi về: Kỹ năng giao tiếp, phản hồi và xử lý thông tin khủng hoảng.
- Chiến lược điểm số: 31/40 câu đúng là đã đậu, hãy làm thật chắc các câu hỏi cơ bản trước.