GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

CẬP NHẬT PHÁP LUẬT

KHUNG PHÁP LÝ MỚI VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO NGHỊ ĐỊNH 02/2022/NĐ-CP

Ngày 06/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP **("Nghị định 02/2022")** quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản. Nghị định 02/2022 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/3/2022 thay thế cho Nghị định 76/2015/NĐ-CP.

1. Bỏ yêu cầu vốn pháp định 20 tỷ đồng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo khoản 1 Điều 4 của Nghị định 02/2022, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (BĐS) *(trừ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS quy mô nhỏ, không thường xuyên)* phải đáp ứng 3 nhóm điều kiện sau:

(1) Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh BĐS;

(2) Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (các dự án đầu tư kinh doanh BĐS), tại sàn giao dịch BĐS (trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch BĐS) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật), thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án BĐS đưa vào kinh doanh (nếu có), thông tin về số lượng, loại sản phẩm BĐS được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm BĐS đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh. Nếu thông tin đã công khai mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi; và

(3) Chỉ kinh doanh các BĐS có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 (BĐS đưa vào kinh doanh) và Điều 55 (BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh) của Luật Kinh doanh bất động sản.

Như vậy, so Nghị định 76/2015/NĐ-CP, Nghị định 02/2022 đã bỏ điều kiện doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng và bổ sung thêm điều kiện về việc công khai thông tin.

2. Mức vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư bất động sản

Khoản 2 Điều 4 của Nghị định 02/2022 quy định trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án BĐS theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó 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.

Trong đó, vốn chủ sở hữu được xác định dựa vào kết quả Báo cáo tài chính được kiểm toán gần nhất, hoặc Báo cáo kiểm toán độc lập được thực hiện trong năm doanh nghiệp tham gia đầu tư kinh doanh hoặc năm trước liền kề năm tham gia đầu tư kinh doanh BĐS. Đặc biệt, trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật mà không phải số vốn cam kết góp.

3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Nếu như theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP, các hợp đồng mẫu trong kinh doanh BĐS ban hành theo Nghị định chỉ để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo ký kết hợp đồng thì nay theo Nghị định 02/2022, các bên bắt buộc phải tuân theo mẫu hợp đồng được quy định tại Nghị định này. Các mẫu hợp đồng bao gồm:

- Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư;
- Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú;
- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ;
- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác;
- Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án BĐS.

4. Điều kiện và thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

Theo Điều 7 của Nghị định 02/2022, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn *(trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội)* phải đảm bảo 4 điều kiện sau:

(1) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày 01/3/2022 thì phải có hợp đồng đã ký kết;

(2) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

(3) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện; và

(4) Nhà, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

Lưu ý, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì bên chuyển nhượng phải thỏa thuận với chủ đầu tư để sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi chuyển nhượng hợp đồng theo quy định.

Về thủ tục, các bên cần lưu ý những điểm mới sau:

- Văn bản chuyển nhượng phải được lập thành 06 bản, thay vì 04 bản gốc như quy định tại Nghị định

76/2015/NĐ-CP, bao gồm 02 bản do chủ đầu tư dự án lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 bản nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu. Trường hợp phải công chứng thì cần có thêm 01 bản để tổ chức hành nghề công chứng lưu.

- Một trong các giấy tờ trong hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng đó là: bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể hiện nhà, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư trong trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà, công trình xây dựng trong tổng số nhà, công trình xây dựng đã thuê mua theo hợp đồng; giấy tờ chứng minh số tiền bên chuyển nhượng đã nộp cho chủ đầu tư; bản chính hoặc bản sao chứng thực biên bản ban giao nhà, công trình xây dựng (nếu có).

- Đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhận chuyển nhượng hợp đồng thì trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày hoàn thành việc chuyển nhượng thì phải gửi văn bản thông báo về việc nhận chuyển nhượng hợp đồng đến cơ quan quản lý nhà ở của Trung ương để theo dõi, tổng hợp.

5. Các nguyên tắc khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Theo Điều 9 của Nghị định 02/2022, việc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải theo nguyên tắc sau:

(1) Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS được thực hiện khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản và được áp dụng trong trường hợp dự án đang triển khai thực hiện theo tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt.

(2) Đối với dự án BĐS được chấp thuận nhà đầu tư và dự án BĐS được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư.

(3) Đối với dự án BĐS không thuộc diện quy định ở mục (2) ở trên thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định 02/2022.

Trong đó, Nghị định 02/2022 định nghĩa rõ:

- *Chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS* là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ dự án BĐS và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án đó cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định 02/2022 và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- *Chuyển nhượng một phần dự án BĐS* là việc chủ đầu tư chuyển giao phần dự án BĐS được phép kinh doanh và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của

Nghị định 02/2022 và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Quy định chi tiết trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư

Theo đó, Điều 11 và Điều 12 Nghị định 02/2022 đã quy định chi tiết về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ và một phần dự án BĐS, trong đó đáng chú ý đó là:

- Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn tối đa 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án BĐS. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án (trừ trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm).

- Sau khi ký kết hợp đồng, các bên hoàn thành việc nộp thuế, phí và bàn giao hồ sơ dự án. Việc bàn giao phải được lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Bên nhận chuyển nhượng được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án, phần dự án;

- Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên liên quan và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình (trung ương hoặc địa phương) về việc chuyển nhượng dự án, phần dự án. Trường hợp khách hàng và các bên liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết trước khi làm thủ tục bàn giao.

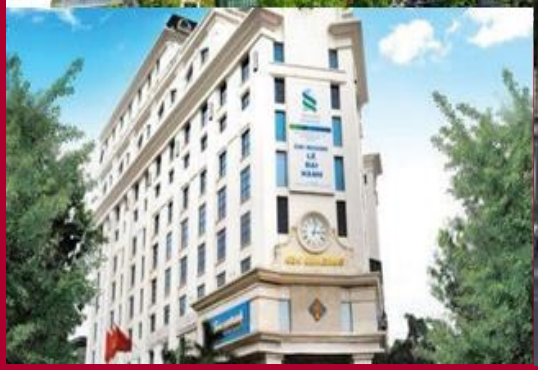
GLOBAL VIETNAM LAWYERS

Liên Hệ Với Chúng Tôi

info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM
Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 10A, Tòa nhà
CDC, 25 Lê Đại Hành
Quận Hai Bà Trưng
Hà Nội, Việt Nam
Tel: +84 (24) 3208 3555

Chi nhánh Đà Nẵng
Tầng 3, Tòa nhà Indochina
Riverside, 74 Bạch Đằng
Quận Hải Châu
Đà Nẵng, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Nội dung của Cập nhật pháp luật này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin cập nhật này.