

**PHÂN TÍCH NGHỊ ĐỊNH 02/2022/NĐ-CP QUY ĐỊNH
CHI TIẾT THỰC HIỆN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA
LẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**



PHÂN TÍCH NGHỊ ĐỊNH 02/2022/NĐ-CP QUY ĐỊNH CHI TIẾT THỰC HIỆN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực từ ngày 01/03/2022, với nhiều điểm mới đáng chú ý đối với các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực này.

1. Thay đổi điều kiện kinh doanh bất động sản

1.1 Yêu cầu phải công khai, minh bạch thông tin

Điều b khoản 1 Điều 4 của Nghị định 02/2022/NĐ-CP yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:

Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin gồm:

- 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 bất động sản đưa vào kinh doanh: Loại bất động sản; Vị trí bất động sản; Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; Quy mô của bất động sản; Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê...
- Thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có),
- Thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Đối với các thông tin đã công khai quy định tại điểm này mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi.

Trước đây: Nghị định 76/2015/NĐ-CP không có quy định cụ thể về vấn đề này.



1.2 Bỏ yêu cầu vốn pháp định với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Luật Đầu tư năm 2020 (có hiệu lực từ ngày 01/1/2021) sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2014, trong đó bỏ yêu cầu về vốn pháp định đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Để thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đầu tư 2020), Nghị định 02/2022/NĐ-CP cũng không còn yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định.

Trước đây: Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định 76/2015/NĐ-CP yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định 20 tỷ đồng.

1.3 Bổ sung quy định về vốn chủ sở hữu đối với các chủ đầu tư dự án bất động sản

Mặc dù bỏ quy định về vốn pháp định, nhưng Nghị định 02/2022/NĐ-CP lại đặt ra yêu cầu về vốn chủ sở hữu đối với các chủ đầu tư dự án bất động sản.

Cụ thể, khoản 2 Điều 4 Nghị định này quy định:

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.

Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); 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.

2. Áp dụng mẫu hợp đồng chung trong các giao dịch bất động sản

Ban hành kèm theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP là 09 mẫu hợp đồng/văn bản thỏa thuận được sử dụng cho giao dịch bất động sản, gồm:

- (1) Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ chung cư
- (2) Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú
- (3) Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở riêng lẻ
- (4) Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng



- (5) Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng
- (6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- (7) Hợp đồng cho thuê/cho thuê lại quyền sử dụng đất
- (8) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
- (9) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn.

Nghị định này yêu cầu các giao dịch bất động sản kể từ ngày 01/3/2022 **đều phải sử dụng thống nhất các mẫu hợp đồng chung nêu trên.**

Trước đây: Nghị định 76/2015/NĐ-CP chỉ quy định hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này là để các bên **tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.** Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng, chỉ cần đảm bảo các nội dung chính theo quy định.

Lưu ý: Các trường hợp đã ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản trước ngày 01/3/2022 thì không phải ký lại hợp đồng, trừ trường hợp các bên thỏa thuận ký lại.

3. Quy định chung về điều kiện 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

Khoản 2 Điều 6 Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định việc chuyển nhượng phải đáp ứng 04 điều kiện như sau:

- Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo Nghị định này; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày 01/3/2022 thì phải có hợp đồng đã ký kết;
- 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;
- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện;



- 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: Các điều kiện nêu trên không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

Trước đây: Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định riêng điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn. Trong đó, không có quy định cụ thể về các điều kiện như tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP nêu trên.

4. Quy định chuyển tiếp

Các doanh nghiệp cần chú ý đến các quy định chuyển tiếp được nêu tại Điều 14 của Nghị định này liên quan đến các giao dịch về bất động sản được thực hiện trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, tức là trước ngày 01/3/2022.

4.1 Không phải ký lại hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Nghị định này đối với các hợp đồng đã ký trước ngày 01/3/2022, trừ trường hợp các bên thỏa thuận ký lại.

4.2 Phải ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của Nghị định này nếu các bên đang làm thủ tục ký kết hợp đồng nhưng đến ngày 01/3/2022 vẫn chưa ký.

4.3 Trường hợp các bên đang làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn nhưng đến ngày 01/3/2022, các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục còn lại theo quy định của Nghị định này.

4.4 Trường hợp đang làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày 01/3/2022 đã có quyết định cho phép chuyển nhượng của cấp có thẩm quyền và các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải thực hiện ký hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

4.5 Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trước ngày 01/3/2022 nhưng chưa có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền thì các bên không phải thực hiện lại các thủ tục trước đó nhưng phải bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Nghị định này (nếu có) để được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định của Nghị định này.



4.6 Các doanh nghiệp, hợp tác xã đang tham gia kinh doanh bất động sản có trách nhiệm bổ sung đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 Nghị định này trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày 01/3/2022. Quá thời hạn mà không bổ sung đầy đủ điều kiện theo quy định thì không được kinh doanh bất động sản theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Trên đây là những điểm mới đáng chú ý của Nghị định 02/2022/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản. Nghị định này được áp dụng từ ngày 01/3/2022.

NỘI DUNG CHI TIẾT VUI LÒNG XEM [TOÀN VĂN VĂN BẢN](#)