

Bản tin nhanh về Luật

Tháng 02 năm 2022

Nghị định số 02/2022/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản

Vào ngày 06/01/2022, Chính phủ Việt Nam đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (“**Nghị định 02**”). Nghị định 02 sẽ có hiệu lực kể từ ngày **01/3/2022** và thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP quy định cùng vấn đề (“**Nghị định 76**”).

1. Những thay đổi đáng chú ý của Nghị định 02

Nhìn chung, những nội dung thay đổi trong Nghị định 02 nhằm đảm bảo sự đồng bộ giữa pháp luật kinh doanh bất động sản với pháp luật đất đai và đầu tư, đồng thời điều chỉnh điều kiện và quy định ràng buộc trong kinh doanh bất động sản theo hướng minh bạch hoá thông tin trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Sau đây là những thay đổi đáng chú ý của Nghị định 02:

Công khai thông tin trở thành một điều kiện bắt buộc để được phép kinh doanh bất động sản

Theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014 hiện hành, công khai thông tin là một trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Nghị định 02 đưa trách nhiệm này thành một trong các điều kiện kinh doanh bất động sản. Theo đó, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai và cập nhật kịp thời các thông tin sau trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án, tại sàn giao dịch bất động sản (nếu có):

- thông tin về doanh nghiệp: tên, thông tin liên lạc, người đại diện theo pháp luật;
- thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh: loại, vị trí, đặc điểm, giá của bất động sản, thông tin quy hoạch, hồ sơ về quyền sở hữu, v.v.
- thông tin về việc thế chấp bất động sản (nếu có);
- thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, bất động sản đã bán/ chuyển nhượng/ cho thuê mua, và còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Ngoài ra, liên quan đến điều kiện kinh doanh bất động sản, Nghị định 02 cũng đã phản ánh các quy định của Luật Đầu tư 2020 và pháp luật đất đai khi bãi bỏ yêu cầu vốn pháp định 20 tỷ VND; bổ sung quy định về mức vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dự án bất động sản căn cứ theo quy mô sử dụng đất và hướng dẫn chi tiết cách thức xác định mức vốn chủ sở hữu. Cụ thể, nhà đầu tư dự án bất động sản 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. Mức vốn chủ sở hữu được xác định căn cứ vào kết quả báo cáo kiểm toán được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề đối với doanh nghiệp đang hoạt động, hoặc căn cứ vào vốn điều lệ thực tế đã góp đối với doanh nghiệp mới thành lập.

Nghị định 02 đưa ra thời hạn **6 tháng** kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực (tức **hạn cuối vào ngày 01/9/2022**) để các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bổ sung đầy đủ các điều kiện kinh doanh, bao gồm điều kiện về công khai thông tin, theo quy định tại Nghị định 02. Nếu không đáp ứng các điều kiện theo thời hạn này thì doanh nghiệp không được kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, Nghị định 02 không quy định cụ thể cơ chế quản lý, giám sát của cơ quan nhà nước để triển khai thực hiện quy định này trên thực tế. Nội dung này có thể sẽ được Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể trong thời gian sắp tới.

Bắt buộc áp dụng hợp đồng mẫu trong các giao dịch bất động sản

Khác với quy định tại Nghị định 76 rằng hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản mang tính tham khảo, Nghị định 02 quy định các giao dịch trong kinh doanh bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu ban hành tại Nghị định này. Điều này có thể được diễn giải là việc áp dụng hợp đồng mẫu là bắt buộc. Tuy nhiên, quy định tại Nghị định 02 hiện không rõ về việc các bên tham gia hợp đồng có thể điều chỉnh và/hoặc bổ sung các điều khoản trong hợp đồng mẫu (đặc biệt là các điều khoản mang tính chất thương mại) trên tinh thần vẫn đảm bảo các nội dung cơ bản bắt buộc và những điều chỉnh/bổ sung không trái với các quy định của pháp luật hay không. Do đó, trong tương lai có thể sẽ có những hướng dẫn cụ thể hơn về việc áp dụng hợp đồng mẫu trong các giao dịch bất động sản.

Một thay đổi khác liên quan đến mẫu hợp đồng là Nghị định 02 ban hành các mẫu hợp đồng cho từng loại hình bất động sản (*căn hộ chung cư, căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), nhà ở, công trình xây dựng*), thay vì mẫu hợp đồng theo các loại giao dịch (*mua bán, cho thuê, thuê mua*) như được ban hành tại Nghị định 76. Việc điều chỉnh này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng các hợp đồng mẫu vào các giao dịch trên thực tế và đăng ký mẫu hợp đồng (đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư) tại cơ quan có thẩm quyền.

Quy định rõ hơn về việc chuyển nhượng dự án bất động sản

Nghị định 02 quy định rõ nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản theo hướng thống nhất với các quy định của pháp luật đầu tư, cụ thể như sau:

- Đối với các dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư và/hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020, việc chuyển nhượng các dự án này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- Đối với các dự án bất động sản không thuộc trường hợp nêu trên (*ví dụ như dự án xây dựng công trình xây dựng của nhà đầu tư trong nước, không thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư hay đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư*), việc chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Ngoài ra, Nghị định 02 cũng đưa ra định nghĩa về dự án bất động sản “là dự án đầu tư xây dựng công trình được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng”. Theo đó, việc chuyển nhượng các công trình xây dựng không phải là “dự án kinh doanh bất động sản” (*ví dụ: chủ đầu tư xây dựng công trình như khách sạn, khu nghỉ dưỡng cho mục đích ban đầu là tự kinh doanh hay sử dụng, không phải để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua*) cũng sẽ áp dụng các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản theo Nghị định 02.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần làm gì để chuẩn bị tốt nhất cho việc thực hiện Nghị định 02?

Sau đây là một số gợi ý mà doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần thực hiện để đảm bảo việc tuân thủ với các quy định mới tại Nghị định 02 khi Nghị định này có hiệu lực từ 01/3/2022:

- (i) Xây dựng và/hoặc rà soát trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, đảm bảo các thông tin về doanh nghiệp và bất động sản đưa vào kinh doanh được cập nhật và công khai theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định 02;
- (ii) Rà soát các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ áp dụng cho các giao dịch thực hiện từ ngày Nghị định 02 có hiệu lực và điều chỉnh các điều khoản cần thiết để đảm bảo phù hợp với hợp đồng mẫu được ban hành tại Nghị định 02;
- (iii) Đăng ký lại mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp có bất cứ điều chỉnh nào trong mẫu hợp đồng;
- (iv) Trong trường hợp có kế hoạch chuyển nhượng dự án bất động sản, cần tìm hiểu và áp dụng thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật phù hợp.

Câu hỏi:

Nếu Quý Doanh nghiệp muốn hiểu rõ hơn về Nghị định 02 hay có bất cứ câu hỏi pháp lý nào liên quan đến hoạt động kinh doanh, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi để được hỗ trợ.

Quý Doanh Nghiệp cần hỗ trợ những vấn đề khác?

Bên cạnh dịch vụ pháp lý, KPMG Việt Nam còn cung cấp các tư vấn và hỗ trợ tuân thủ về thuế, kế toán, kiểm toán & dịch vụ đảm bảo. Vui lòng liên hệ với chúng tôi khi Quý Doanh nghiệp cần được tư vấn hay trợ giúp về các vấn đề này.

Liên hệ với chúng tôi

Hà Nội

Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72,
E6 Phạm Hùng, Mễ Trì, Nam Từ Liêm

T: +84 (24) 3946 1600

Tp. Hồ Chí Minh

Tầng 10, Tòa nhà Sun Wah,
115 Nguyễn Huệ, Bến Nghé, Quận 1

T: +84 (28) 3821 9266

Đà Nẵng

D3, Tầng 5, Tòa nhà Indochina Riverside Towers,
74 Bạch Đằng, Hải Châu I, Hải Châu

T: +84 (236) 351 9051

Mọi thông tin trong tài liệu này đều là thông tin chung và không nhằm mục đích cung cấp tư vấn cho trường hợp cụ thể của bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Mặc dù chúng tôi cố gắng cung cấp thông tin chính xác và cập nhật nhất một cách có thể, chúng tôi không thể đảm bảo rằng những thông tin này còn chính xác lúc người đọc nhận được hoặc sẽ duy trì tính chính xác này trong tương lai. Bất cứ ai cũng không nên quyết định hành động dựa trên những thông tin trong tài liệu này nếu không có sự tư vấn phù hợp từ các chuyên gia sau khi xem xét từng tình huống cụ thể.

© 2022 Công ty TNHH KPMG, Công ty TNHH Thuế và Tư vấn KPMG, Công ty Luật TNHH KPMG, Công ty TNHH Dịch vụ KPMG, đều là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam và là công ty thành viên trong tổ chức toàn cầu của các công ty KPMG độc lập, liên kết với KPMG International Limited, một công ty trách nhiệm hữu hạn theo bảo lãnh được thành lập tại Vương Quốc Anh. Tất cả các quyền được bảo hộ.

Tên và biểu tượng KPMG là nhãn hiệu thương mại được cấp phép sử dụng cho các công ty thành viên độc lập của tổ chức các công ty KPMG toàn cầu.



Quét mã QR để truy cập website: kpmg.com.vn

Email: kpmghcmc@kpmg.com.vn