

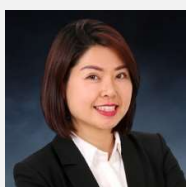
LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Số 7 Phát hành Tháng 03/2022

www.bizconsult.vn

Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản



Nguyễn Thu Huyền
Luật sư Thành viên



Nguyễn Hoàng Quân
Trợ lý Pháp lý

Trong những năm gần đây, ngành nghề kinh doanh bất động sản luôn nằm trong danh sách các ngành có tốc độ tăng trưởng lợi nhuận cao nhất tại Việt Nam. Theo thống kê của Bảng xếp hạng PROFIT500 do Vietnam Report thực hiện cho giai đoạn 2017 - 2021¹, nhóm 7 ngành đạt tốc độ tăng trưởng kép ("CAGR²") cao nhất và có đóng góp lớn cho sự tăng trưởng chung là: Ngành Thép (34,5%); Ngành Bán lẻ (17,5%); Ngành Tài chính (17,3%); Ngành Nông nghiệp (16,0%); Ngành Thực phẩm - Đồ uống (11,9%);

Ngành Hóa chất (11,7%) và Ngành Bất động sản - Xây dựng (10,8%). Không những tốc độ tăng trưởng lợi nhuận cao, ngành kinh doanh bất động sản còn xuất hiện nhiều loại hình mới như officetel, condotel, resort villa hay shophouse cần có hành lang pháp lý để điều chỉnh.

Trước sự phát triển nhanh chóng của thị trường, ngày 06 tháng 01 năm 2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản năm 2014 ("Nghị định 02") để đáp ứng các yêu cầu mới về quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Nghị định 02 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 03 năm 2022 và thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản ("Nghị định 76").³ Dưới đây là các điểm mới đáng chú ý của Nghị định 02 này:

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai thông tin

Nghị định 02 quy định trách nhiệm công khai thông tin là một trong những điều kiện bắt buộc để tổ chức cá nhân được kinh doanh bất động sản, theo đó doanh nghiệp bất động sản, Ban Quản lý dự án bất động sản và sàn giao dịch bất động sản phải công khai thông tin trên trang

¹ <https://vietnamreport.net.vn/Top-500-Doanh-nghiep-loi-nhuan-tot-nhat-Viet-Nam-nam-2021-9998-1006.html>

² Compound Annual Growth Rate: Tỷ lệ tăng trưởng kép hằng năm

³ Điều 16.2 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Số 7 Phát hành Tháng 03/2022

www.bizconsult.vn

thông tin điện tử của doanh nghiệp, trụ sở Ban Quản lý dự án, và sàn giao dịch. Các thông tin cần công khai bao gồm: (i) thông tin về doanh nghiệp; (ii) thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; (iii) thông tin về thể chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; (iv) thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, đã bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, và còn lại đang tiếp tục kinh doanh.⁴

Quy định nêu trên là quy định mới so với Nghị định 76, cụ thể hóa các quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về việc công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh. Quy định này nhằm minh bạch hóa thông tin trong hoạt động kinh doanh bất động sản và nếu được triển khai một cách hiệu quả trong thực tế sẽ giúp cho người dân có một kênh thông tin để tham khảo khi có nhu cầu mua bất động sản.

2. Quy định về vốn pháp định và vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư:

Nghị định 76 quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng.⁵ Quy định này được bãi bỏ theo Luật đầu tư năm 2020 và theo đó tiếp tục được bãi bỏ tại Nghị định 02.

Ngoài ra, Nghị định 02 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 thống nhất với các quy định về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của Nghị định 43/2014/NĐ-CP⁶ (không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng

Chính phủ đã ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP ("Nghị định 02") thay thế Nghị định 76 để đáp ứng các yêu cầu mới về quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

vốn đầu tư đối với dự án sử dụng đất từ 20 ha trở lên) cũng như cách thức xác định mức vốn chủ sở hữu này. Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định tại khoản này 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.⁷ Với các quy định này, Nghị định 02 đã làm rõ điều kiện về năng lực tài chính của nhà đầu tư dự án bất động sản thay vì không được đề cập tại Nghị định 76, đảm bảo sự đồng bộ giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đất đai cũng như những quy định mới của Luật Đầu tư 2020.

⁴ Điều 4.1 (b) Nghị định số 02/2022/NĐ-CP

⁵ Điều 3.1 Nghị định 76/2015/NĐ-CP

⁶ Điều 14.2 (b) Nghị định 43/2014/NĐ-CP

⁷ Điều 4.2 Nghị định 02/2022/NĐ-CP

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

www.bizconsult.vn

Số 7 Phát hành Tháng 03/2022

3. Áp dụng mẫu hợp đồng chung khi kinh doanh bất động sản:

Một trong những điểm mới đáng chú ý của Nghị định 02 là việc áp dụng hợp đồng mẫu trong các giao dịch bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản, trong đó có cả mẫu hợp đồng mua bán/cho thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

Việc Nghị định 02 ban hành mẫu Hợp đồng mua bán/cho thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú để thống nhất áp dụng, trong đó quy định rất rõ ràng và chi tiết các quy định liên quan tới như định nghĩa đối với “Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”, “Phần sở hữu chung”, “Phần sở hữu riêng”, “Kinh phí bảo trì”, “Bảo hành”, “Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/cho thuê mua”, “Quyền và nghĩa vụ của các bên”... là một bước tiến quan trọng về tính pháp lý đối với các sản phẩm bất động sản này.

Ngoài ra, một điểm cần lưu ý là các mẫu hợp đồng được quy định trong Nghị định 02 mang tính bắt buộc, không còn mang tính chất tham khảo trong quá trình ký kết hợp đồng như quy định cũ tại Nghị định 76.⁸

Đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản đã được ký kết trước ngày Nghị định 02

có hiệu lực, các bên không cần ký lại Hợp đồng theo quy định của Nghị định 02. Tuy nhiên, đối với các trường hợp các bên đang làm thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng nhưng đến ngày Nghị định 02 có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng thì phải thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định tại Nghị định 02.⁹

4. Điều kiện mới khi mua bán dự án nhà ở hình thành trong tương lai và nhà, công trình xây dựng có sẵn.

Nghị định 02 đã quy định chi tiết về điều kiện để chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai¹⁰, bên cạnh quy định về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà có sẵn tại Nghị định 76. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (i) có hợp đồng được lập theo quy định của Điều 6 Nghị định 02; (ii) thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; (iii) hợp đồng không thuộc diện tranh chấp; và (iv) nhà, công trình thuộc hợp đồng không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

Nghị định 02 còn quy định chi tiết trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán,

⁸ Điều 7.2 (a) Nghị định 02/2022/NĐ-CP

⁹ Điều 14.1 và 14.2 Nghị định 02/2022/NĐ-CP

¹⁰ Điều 7 Nghị định 02/2022/NĐ-CP

LegalNews

bizconsult
L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Số 7 Phát hành Tháng 03/2022

thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn.

5. Quy định mới trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Nghị định 02 quy định rõ về nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Theo đó, việc chuyển nhượng dự án bất động sản chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và được áp dụng trong trường hợp dự án đang triển khai thực hiện theo tiến độ, nội dung dự án đã phê duyệt. Đây là điều kiện mới và yêu cầu cao hơn đối với dự án bất động sản dự kiến chuyển nhượng, so với quy định "*Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến*

độ ghi trong dự án đã được phê duyệt"¹¹ của Luật Kinh doanh bất động sản, buộc nhà đầu tư cần nghiêm túc tuân thủ tiến độ, nội dung dự án đã phê duyệt.

Đối với các dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư và dự án được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu Tư năm 2020, khi thực hiện chuyển nhượng, pháp luật về đầu tư sẽ được áp dụng.¹² Các dự án không thuộc các trường hợp nêu trên sẽ thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định 02.

Nghị định 02 được ban hành gồm 16 điều cùng với các mẫu Hợp đồng, nhằm thay thế Nghị định 76, tạo hành lang pháp lý rõ ràng hơn cho thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới.

¹¹ Điều 49.1 (b) Luật kinh doanh bất động sản năm 2014

¹² Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020.

Partners / Luật Sư Thành Viên



Nguyen Anh Tuan
M: +84 903404242
tuanna@bizconsult.vn



Nguyen Dang Viet
M: +84 913028222
vietnd@bizconsult.vn



Le Hong Phong
M: +84 915453128
phonglh@bizconsult.vn



Nguyen Trong Nghia
M: +84 936334499
nghiant@bizconsult.vn



Nguyen Bich Van
M: +84 913231019
vannb@bizconsult.vn



Trinh Hoang Lien
M: +84 904242684
lienth@bizconsult.vn



Nguyen Thu Huyen
M: +84 912908579
huyennt@bizconsult.vn



Ha Thi Hai
M: +84 963718558
haiht@bizconsult.vn



Tran Cong Quoc
M: +84 934778119
quoctc@bizconsult.vn

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Số 7 Phát hành Tháng 03/2022

www.bizconsult.vn

Disclaimer / Tuyên bố trách nhiệm



We provide this material and its content for general informational purposes only and make no representations or warranties, express or implied, as to the accuracy, timeliness, or completeness of such information. No information in this material reflects our official opinions and it is not offered as legal advice and should not be used as a substitute for seeking specific legal advice from us or your counsel. Your use of any information in this material does not create an “attorney-client” relationship between you and us until specific agreement is entered into between you and us to handle a particular matter.

We reserve our rights, at any time, to modify and/or discontinue, temporarily or permanently, this material (or any part thereof) without prior notice. We shall not be liable to you or to any third party for any modification, suspension, or discontinuance of this material, or any of its contents.

If you have, or suspect that you may have a particular matter, you should contact us or your counsel for specific advice on such matter. Persons accessing this information assume full responsibility for their use of that information, understand and agree that we are not responsible or liable for any claim, loss or damage arising from their use of the information in this material.

This material and all rights, including without any limitation, copyright and industrial property rights, on and in connection with this material, including the designs of this material, belong to **bizconsult law firm** and all are fully protected by law.

Bản tin này cùng với các nội dung trong bản tin chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Chúng tôi không cam kết hoặc bảo đảm về tính chính xác, tính thời sự hoặc sự đầy đủ của các thông tin cung cấp trong bản tin này. Bản tin này thể hiện quan điểm, ý kiến chính thức hay tư vấn pháp luật của chúng tôi. Bạn không nên sử dụng những thông tin trong bản tin này để thay thế cho việc tham khảo ý kiến tư vấn pháp luật của chúng tôi hoặc của luật sư của bạn. Việc bạn sử dụng các thông tin trong bản tin này không hình thành mối quan hệ “luật sư – khách hàng” giữa bạn và chúng tôi, trừ khi và cho đến khi một thỏa thuận được ký kết giữa bạn và chúng tôi theo đó chúng tôi được yêu cầu tư vấn về vấn đề cụ thể của bạn.

Chúng tôi giữ quyền sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này hoặc bất kỳ phần nào của bản tin mà không thông báo trước. Chúng tôi không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về các sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này.

Nếu bạn có vấn đề nào cần tư vấn, hãy liên hệ với chúng tôi hoặc yêu cầu luật sư của bạn tư vấn về vấn đề đó cho bạn.

Tất cả các quyền, bao gồm cả quyền sở hữu, quyền tác giả, quyền liên quan và các quyền sở hữu công nghiệp đối với nội dung thông tin, thiết kế, trình bày mỹ thuật của bản tin này thuộc chúng tôi và được bảo vệ theo Luật Sở hữu Trí tuệ Việt nam, các hiệp định, hiệp ước quốc tế mà Việt nam đã ký kết.

LegalNews

bizconsult
L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Số 7 Phát hành Tháng 03/2022

Contact / Liên hệ

For receiving our LegalNews, kindly contact us / Để nhận các Bản tin Pháp lý, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Trang Vu

Mobile: +84 934551191

trangvm@bizconsult.vn

bizconsult
L A W F I R M

No. 20, Tran Hung Dao St.
Hoan Kiem district
Hanoi
Vietnam

E-mail: info-hn@bizconsult.vn

11th Floor, Sailing Tower
111A Pasteur, District 1
Ho Chi Minh City
Vietnam

E-mail: info-hcm@bizconsult.vn

About Us / Về Chúng Tôi

More information about us is available at the following pages / Để có thông tin thêm về chúng tôi, hãy truy cập các trang dưới đây:

Website: www.bizconsult.vn

Facebook: https://www.facebook.com/bizconsult.lawfirm/?ref=py_c

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/bizconsult-vietnam>