

HỆ THỐNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản
số 29/2023/QH15

Nghị định số 94/2024/NĐ-CP
ngày 24/7/2024 của Chính phủ

Quy định chi tiết một số điều
của Luật Kinh doanh bất động
sản về xây dựng, quản lý hệ
thống thông tin, cơ sở dữ liệu
về nhà ở và thị trường bất
động sản

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
ngày 24/7/2024 của Chính phủ

Quy định chi tiết một số điều
của Luật Kinh doanh bất động
sản

Thông tư số 04/2024/TT-BXD
ngày 30/7/2024 của Bộ trưởng
Bộ Xây dựng

Hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến
thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

SỐ 29/2023/QH15 NGÀY 28/11/2023

BỐ CỤC CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Chương I

- Những quy định chung (gồm 11 Điều: 1-11)

Chương II

- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (gồm 10 Điều: 12-21)

Chương III

- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (gồm 6 Điều: 22-27)

Chương IV

- Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (gồm 11 Điều: 28-38)

Chương V

- Chuyển nhượng dự án bất động sản (gồm 5 Điều: 39-43)

BỔ CỤC CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Chương VI

- Hợp đồng kinh doanh bất động sản (gồm 9 Điều: 44-52)

Chương VII

- Kinh doanh dịch vụ BĐS và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ BĐS (gồm 18 Điều: 53-70)

Chương VIII

- Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (gồm 6 Điều: 71-76)

Chương IX

- Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (gồm 5 Điều: 77-81)

Chương X

- Điều khoản thi hành (gồm 2 Điều: 82-83)

Chương I. Những quy định chung

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh của Luật

1. Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.
2. Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây: do phá sản, giải thể, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập; là tài sản công; theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp; bất động sản, dự án bất động sản là tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng...

Chương I. Những quy định chung

Điều 5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh: gồm nhà ở, các công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và dự án bất động sản.

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh: quy định trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc phải công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa bất động sản, dự án BĐS vào kinh doanh.

Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản: về vốn chủ sở hữu tối thiểu, tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; kinh doanh quy mô nhỏ và giao dịch bất động sản không nhằm mục đích kinh doanh .

Chương I. Những quy định chung

Quy định cụ thể điều kiện KD BĐS (Điều 9 của Luật, Điều 5,6 NĐ 96):

1. Phải thành lập DN, HTX hoặc Liên hiệp HTX, có ngành nghề KD BĐS.
2. Không ttrong t/gian bị cấm h/động, bị tạm ngừng hoặc đình chỉ h/động
3. Bảo đảm tỷ lệ **dư nợ TD, dư nợ t/phiếu** như sau:
 - Phải đáp ứng tỷ lệ an toàn TC của DN theo quy định của pl về DN, p/l t/phiếu.
 - Nếu vay TD, ph/hành t/phiếu và vốn chủ SH thì tối đa chỉ = 100% vốn đầu tư của dự án đó
 - Tỷ lệ dư nợ TD, dư nợ t/phiếu không quá 4 lần vốn chủ SH đ/với mỗi dự án dưới 20ha, không quá 5,67 lần vốn chủ SH đ/với mỗi dự án từ 20ha trở lên.
4. Có **vốn chủ SH** từ 20% tổng vốn đ/tư dự án trở lên đối với dự án dưới 20ha; từ 15% tổng vốn đ/tư dự án trở lên đối với dự án từ 20ha trở lên. Vốn chủ SH tính cho từng DA; được x/định theo b/c TC được kiểm toán năm được giao chủ đ/tư. Nếu kh có trong năm thì tính năm liền kề trc đó

Nếu DN mới hoạt động chưa đủ 12 tháng tính tính theo vốn điều lệ đã góp theo q/định của plDN

Chương I. Những quy định chung

Quy định cụ thể về KD BĐS quy mô nhỏ, không nhằm MĐ KD (Điều 7 NĐ 96):

Tổ chức, cá nhân thuộc 2 trường hợp dưới đây thì không phải tuân thủ điều kiện KD theo PL KD BĐS nhưng phải kê khai nộp thuế cho Nhà nước theo quy định:

1. Cá nhân kinh doanh BĐS quy mô nhỏ bao gồm:

- Không thuộc tr/hợp phải lập dự án ĐTXD theo quy định
- Không thuộc diện KD có giá trị 300 tỷ trở lên mỗi hợp đồng và có số lần g/dịch quá 10 lần/năm. Nếu g/dịch 1 lần/năm thì không tính giá trị.

2. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, CTXD, diện tích sàn XD không nhằm MĐ k/doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, CTXD, DT sàn XD dưới quy mô nhỏ bao gồm:

- Cá nhân không thuộc tr/hợp phải lập dự án ĐTXD theo quy định.
- Tổ chức không thuộc diện KD có giá trị 300 tỷ trở lên mỗi hợp đồng và có số lần g/dịch quá 10 lần/năm. Nếu g/dịch 1 lần/năm thì không tính giá trị.

Chương III. Kinh doanh nhà ở, CT XD h/ thành trong tương lai

Các hình thức kinh doanh cụ thể:

Điều 22. Nhà ở, công trình xây dựng **hình thành trong tương lai** đưa vào kinh doanh

1. Các loại nhà ở hình thành trong tương lai, trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật Nhà ở.
2. Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này (**gồm CT có mục đích giao dục, ý tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và hỗn hợp**).
3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này (**CT XD như nêu trên**).

Chương III. Kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Chủ đầu tư DA BĐS có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CT XD h/thành trong t/lai trong dự án bất động sản theo quy định của Luật này.

Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm:

- **Sử dụng tiền đã thu từ h/động KD đúng mục đích** theo thỏa thuận trong hợp đồng; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;
- **Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai;**
- **Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua BĐS đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh** theo quy định của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

Chương III. Kinh doanh nhà ở, CTXD h/thành trong tương lai

Điều 24. Điều kiện của nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng **đã được khởi công xây dựng** theo quy định của pháp luật về XD.
2. **Có một trong các loại giấy tờ** về quyền sử dụng đất sau đây:
 - a) Quyết định giao đất;
 - b) QĐ cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
 - c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
 - d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;
 - e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
 - g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương III. Kinh doanh nhà ở, CTXD h/thành trong tương lai

3. Có các loại giấy tờ về nhà ở, CTXD sau đây:

- a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp được miễn GPXD);
- b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng...đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng;
- c) Giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho SXD về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Chương III. Kinh doanh nhà ở, CTXD h/thành trong tương lai

5. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.
6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật này (không có tr/chấp, không bị kê biên, kg thuộc trường hợp bị đình chỉ, tạm đình chỉ g/dịch; dự án phải đáp wgs y/cầu, chủ ĐT đã h/thành nghĩa vụ tài chính về đất đai).
7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.
8. Phần diện tích sàn XD trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 nêu trên thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này (như được tạo lập theo quy định, có đủ đk để đăng ký cấp QSH TS, DT sàn phải có chức năng sử dụng cụ thể và phần ddngj riêng được, được TK phù hợp với quy chuẩn XD, phải được xác định QSD đất gắn liền với DT sàn đó, được x/định rõ ng/vụ tài chính về đất đai, trên DT đất giao hoặc thu tiền thuê đất trả tiền 1 lần).

Chương III. Kinh doanh nhà ở, CTXD h/thành trong tương lai

Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. CĐT DA trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được **NH thương mại trong nước, chi nhánh NH nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam** chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của CĐT đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng (tiền ượng trước và các khoản kinh phí khác nếu có).
2. Ngân hàng và CĐT **ký thảo thuận cấp b/lãnh** về các n/dung nêu trên. **NH bảo lãnh gửi CĐT DA văn bản cam kết về phát hành thư bảo lãnh** cho tất cả bên mua, thuê mua nhà ở thuộc được cấp bảo lãnh. Chủ đầu tư phải **gửi bản sao văn bản cam kết** này cho bên mua, thuê mua khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.
3. Khi ký kết hợp đồng, bên mua, thuê mua **được lựa chọn** việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của CĐT đối với mình. **Nếu lựa chọn không có bảo lãnh** thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này (như **phát hành thư b/lãnh, phí bảo lãnh, việc nhận tiền thanh toán của CĐT, việc nhận tiền bảo lãnh nếu CĐT không bàn giao nhà ở đúng thời hạn theo HĐ**). Việc bên mua, thuê mua từ chối bảo lãnh được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Chương IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Các hình thức KD cụ thể:

Điều 31. Điều kiện đối với đất đã có HTKT trong DA BĐS được chuyển nhượng QSD cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này (đã h/thành việc ĐT XD hạ tầng, b/đảm cung cấp điện, nước, thoát nước, thu gom rác thải, phù hợp với mục tiêu đầu tư).
2. Có giấy CN QSD và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng thuộc dự án.
3. Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp hoặc có tranh chấp nhưng đã được giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
4. Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.
5. Không thuộc trường hợp cấm giao dịch; bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định .
6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Chương IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

7. Trước khi chuyển nhượng QSD đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư DA phải có văn bản thông báo gửi SXD nơi có QSD đất về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án SXD có trách nhiệm kiểm tra điều kiện và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

8. Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

Chương IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 32. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Phải là **chủ đầu tư** dự án bất động sản.
2. Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 31 của Luật này (**phải đáp ứng y/cầu về chủ thể, đk kinh doanh, có GCN QSD đất, trong th/hạn SD.....**).
3. **Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
4. Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Chương IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức

Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 8 Điều 31 của Luật này (đã hoàn thành hạ tầng, điện nước, thoát nước..., có GCN QSD đất, không có tranh chấp, không bị cấm, đình chỉ, tạm đình chỉ g/dịch, đã được công khai thông tin). Cơ bản giống như chia lô, bán nền để XD nhà ở.

Điều 36. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này (là CĐT, có Đk KD BĐS, đx hoàn thành nghĩa vụ TC đất đai, đã được xử lý vi phạm (nếu có)).

Chương V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Các quy định cụ thể:

Điều 39. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản :

Sau khi đã hoàn thành việc **chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần** dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng.

Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản **không phải làm lại** hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Chương V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có **các điều kiện sau đây**:

a) Dự án **đã được** cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; **đã được** lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;

b) Dự án **đã có** quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;

c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng **đã hoàn thành** việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. 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, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Chương V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng phải **không đang có** tranh chấp hoặc có tranh chấp nhưng đã được giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

đ) **Không bị** đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

e) Trường hợp **dự án đang thế chấp** để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì **phải thực hiện giải chấp**;

g) Dự án còn **trong thời hạn thực hiện**;

h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng **một phần dự án** còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng **có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản**.

Chương V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

2. Chủ đầu tư **nhận chuyển nhượng** toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này.
3. Chủ đầu tư **chuyển nhượng đã có** quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có); **không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.**
4. **Doanh nghiệp nhà nước** chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản ngoài tuân thủ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.
5. Ngoài điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải **đáp ứng điều kiện khác** theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Chương V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 41. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS

1. Đối với dự án bất động sản **được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư**, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện **theo quy định của Luật Đầu tư**.
2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:
 - a) **UBND cấp tỉnh (mới)** quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản **do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư**;
 - b) **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

Chương V. KD BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

Điều 12, Điều 13, Điều 16 Luật KD BĐS: các loại BĐS, nguyên tắc, hình thức KD BĐS có sẵn

1. Các loại BĐS có sẵn, trừ nhà ở là TS công

2. Nguyên tắc:

- a) Phải gắn với QSD đất, trừ trường hợp PL có quy định khác
- b) Bên mua, thuê mua được cấp GCN đối với BĐS đã mua, thuê mua
- c) Phải tuân thủ về thời hạn sở hữu nhà ở, thời hạn SD công trình XD theo quy định
- d) Phải tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn SD đất, đăng ký đất đai
- đ) Phải có hồ sơ theo quy định; đối với DT sàn XD phải phân định rõ phần Dt, trang thiết bị bán kèm theo

3. Hình thức, yêu cầu trong kinh doanh BĐS có sẵn:

- a) Bán, cho thuê mua, cho thuê, cho thuê lại phải thông qua hợp đồng theo mẫu quy định
- b) Phải cung cấp đầy đủ th/tin; nếu qua sàn thì phải thực hiện theo quy trình gi/dịch qua sàn
- c) Các bên được q định 1 bên đi thực hiện các nghĩa vụ và thủ tục hành chính theo quy định
- d) Thực hiện trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ quy định tại Điều 17, 18, 19 của Luật KD BĐS

Chương V. KD BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

Điều 14: ĐIỀU KD BĐS có sẵn

1. Có GCN quyền sở hữu theo các thời kỳ
2. Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp
3. Không bị kê biên để thi hành, không thuộc diện bị cấm giao dịch
4. Không bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch
5. Đã được công khai thông tin theo quy định
6. **Nếu trong dự án** thì còn phải tuân thủ thêm các ĐK:
 - a) Dự án phải đáp ứng y/ cầu tại Điều 11 của Luật KD BĐS
 - b) Nhà ở, CT XD đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng
 - c) Chủ đầu tư đã hành thành các nghĩa vụ TC và thủ tục hành chính theo quy định
 - d) Có GCN QSD đất theo quy định

Đối với DT sàn XD thì phải đáp ứng các Đk như: đã được tạo lập theo quy định, có đủ Đk để đăng ký, cấp FCN, có chức năng sử dụng cụ thể, có TK phù hợp tiêu chuẩn q định, phải xác định QSD đất, x/định nghĩa vụ TC, thuộc diện giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền 1 lần

Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Chương này quy định các nội dung về:

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Điều 45. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Điều 46. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Điều 47. Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản

Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản

Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật này.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần DT sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Có 11 loại HĐ được quy định tại Điều 12 của ND số 96 của CP

Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 45. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật dân sự.
2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản **sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của Luật này**, thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng.
3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 44 của Luật này **không áp dụng trong bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội**.

Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản, dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng **thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.**
3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi trong hợp đồng.

Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 49. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo quy định của Luật này bao gồm:

- a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

2. Quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương VI của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 50. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. ĐK chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng:

- a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định;
- b) Hợp đồng không có tranh chấp đang được thụ lý, giải quyết theo quy định hoặc có tranh chấp nhưng đã được giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
- c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng 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;
- d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì nên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 13 của ND số 96

**NGHỊ ĐỊNH SỐ 96/2024/NĐ-CP NGÀY 24/7/2024 CỦA
CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA
LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

BỐ CỤC CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 96/2024/NĐ-CP NGÀY 24/7/2024 CỦA CHÍNH PHỦ

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ gồm có 7 chương với 40 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung**
- Chương II. Kinh doanh bất động sản có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai**
- Chương III. Thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản**
- Chương IV. Hợp đồng kinh doanh bất động sản**
- Chương V. Kinh doanh dịch vụ bất động sản**
- Chương VI. Điều tiết thị trường bất động sản**
- Chương VII: Điều khoản thi hành**

Chương I. Quy định chung

Từ Điều 1 - Điều 2

Điều 1

Phạm vi điều chỉnh: Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, gồm:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 5; Điều 6; Điểm b, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 9; Khoản 4 Điều 24; Khoản 7 Điều 31; Điều 42; Khoản 1 Điều 44; Điều 52; Khoản 3 Điều 54; Điều 55; Điều 56; Điều 60; Điểm b khoản 1 Điều 61; Khoản 3 Điều 70; Khoản 1 Điều 79.
- Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam được thuê nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 2

Đối tượng áp dụng: Quy định về các nội dung Luật giao Chính phủ quy định chi tiết.

Chương II. Kinh doanh BDS có sẵn và kinh doanh BDS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 3

Các loại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh bao gồm:

a) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, gồm: gian thương mại, lô thương mại và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại có tên gọi khác;

b) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, gồm: văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng có tên gọi khác;

c) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, gồm: căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác;

d) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp và diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích khác trong công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản.

Chương II. Kinh doanh BĐS có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 4

Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Thời điểm công khai thông tin: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.
2. Nội dung thông tin công khai thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; thông tin tại điểm c khoản 2 và điểm b, d khoản 3 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản là các tài liệu như:...b) Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng;...
3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm cập nhật thông tin đã công khai trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi.

Chương II. Kinh doanh BĐS có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 5

Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

a) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

b) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

c) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

Chương II. Kinh doanh BĐS có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 6

Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và tổng vốn đầu tư dự án bất động sản

1.được xác định căn cứ vào:

- a) Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;
- b) Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Chương II. Kinh doanh BĐS có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 7

Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ

1. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở;

b) Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

2. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ, bao gồm:

a) Cá nhân không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở;

b) Tổ chức không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

Chương II. Kinh doanh BDS có sẵn và kinh doanh BDS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 8

Thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

1. Trước khi thực hiện ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này...
2. Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý hoặc bản sao được chứng thực của các giấy tờ sau:...
3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.
4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai của dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư

Chương II. Kinh doanh BĐS có sẵn và kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai

Từ Điều 3 - Điều 9

Điều 9

Thủ tục thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Trước khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án về việc đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý của các giấy tờ sau:...
3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện về việc đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư

Chương III. Quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 10

Từ Điều 10 - Điều 11

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản.
2. Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý) quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.
3. Các giấy tờ của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án gồm:.....
4. Các giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng dự án gồm:.....
5. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 9 Điều này, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định....

Chương III. Quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 10

Từ Điều 10 - Điều 11

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ

Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ ý kiến của các bộ, ngành để xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án.

.....

9. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản, hồ sơ lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao đối với các nội dung quy định tại Điều 4, Điều 39 và Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản có dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại các khu vực thuộc: đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển và khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Chương III. Quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 11

Từ Điều 10 - Điều 11

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý) quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan của địa phương và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 5 Điều này và xem xét, quyết định.....

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền thì trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan của địa phương và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 5 Điều này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

4. Việc lấy ý kiến, thẩm định hồ sơ và quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Chương III. Quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 11

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản, hồ sơ lấy ý kiến của UBND cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao đối với các nội dung quy định tại Điều 4, Điều 39 và Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản có dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại các khu vực thuộc: đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển và khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Từ Điều 10 - Điều 11

Chương IV. Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Điều 12

Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản phải được xác lập, ký kết tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.
2. Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại Nghị định này bao gồm: 11 loại hợp đồng
3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:
 - a) Được sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản để ký kết sau khi đã thực hiện công khai theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản;...
 - c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nghĩa vụ tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung có trong các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo mẫu tại các Phụ lục quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp trong các hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được bổ sung nội dung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng phải bảo đảm tuân thủ nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu;

Từ Điều 12 - Điều 13

Chương IV. Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Điều 12

Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

d) Trường hợp có sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản đã công khai thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đồng thời công khai hợp đồng đã sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 4 Nghị định này trước khi sử dụng để ký kết hợp đồng;

.....

4. Trường hợp ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thông qua giao dịch điện tử và chữ ký số thì thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

Từ Điều 12 - Điều 13

Chương IV. Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Từ Điều 12 - Điều 13

Điều 13

Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện như sau:

a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này...

b)Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại điểm này; trừ trường hợp các bên có nhu cầu thực hiện công chứng;

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không thực hiện công chứng) theo quy định tại điểm b khoản này, các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí;

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đến chủ đầu tư dự án bất động sản để đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng; các giấy tờ trong hồ sơ bao gồm:.....;

Chương IV. Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản

Điều 13

Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào.....;

e) Kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;

g) Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều này, bên chuyển nhượng phải nộp đầy đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng;

h) Bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết sau cùng theo quy định tại Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ Điều 12 - Điều 13

Chương VII. Quy định về điều khoản thi hành

Từ Điều 38 - Điều 40

Điều 38

Chương này quy định về: Xử lý chuyển tiếp; Trách nhiệm thi hành; Hiệu lực thi hành.

Xử lý chuyển tiếp

1. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng theo thời hạn trên Chứng chỉ. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với dự án bất động sản mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có văn bản chấp thuận hoặc cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng phải bảo đảm đáp ứng các quy định tại Điều 28, Điều 29, khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 7 và khoản 8 Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 9 Nghị định này.

Chương VII. Quy định về điều khoản thi hành

Điều 38

Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp chủ đầu tư dự án BĐS đã nộp hồ sơ đề nghị cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng KT dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có văn bản cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS và Nghị định này (nếu có) để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét.

3. Quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này không điều chỉnh, áp dụng đối với dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư dự án BĐS đã phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư đối với mỗi dự án BĐS đã phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này thì chủ đầu tư chỉ được huy động vốn qua vay tại tổ chức tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án khi đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.

4. Quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định này không áp dụng đối với cá nhân, tổ chức đã ký hợp đồng mua bán, nhận chuyển nhượng bất động sản bao gồm cả BĐS hình thành trong tương lai tại các dự án BĐS trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Từ Điều 38 - Điều 40

Chương VII. Quy định về điều khoản thi hành

Điều 38

Xử lý chuyển tiếp

5. Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh.

6. Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đã được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành được tiếp tục chuyển nhượng, trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.

Từ Điều 38 - Điều 40

Chương VII. Quy định về điều khoản thi hành

Điều 39

Trách nhiệm thi hành

Điều 40

Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

.....

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Từ Điều 38 - Điều 40

Một số vướng mắc trong quá trình thực hiện PL KD BĐS

1. Xác định các loại dự án BĐS được KD các sản phẩm trong dự án đó
2. Xác định phạm vi hoạt động kinh doanh BĐS
3. Xác định điều kiện KD của từng loại hình BĐS
4. Xác định phạm vi KD: giữa KD quyền SD đất trong dự án và hình thức chuyển nhượng 1 phần dự án BĐS
5. Xác định thể nào là hoàn thành đầu tư hệ thống HTKT theo tiến độ của dự án
6. Vấn đề trình tự, thủ tục thực hiện kinh doanh
7. Vấn đề thế chấp và giải chấp (MQH giữa PL KD BĐS và PL nhà ở)

Trân trọng cảm ơn