

CHÍNH PHỦ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 02/2022/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2022

**NGHỊ ĐỊNH
QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA
LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; về các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Bất động sản đưa vào kinh doanh là các loại nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất và các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (sau đây gọi chung là Luật Kinh doanh bất động sản).
2. 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. Dự án bất động sản bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.
3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ trong hoạt

động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và được lập theo mẫu quy định tại Nghị định này.

4. Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ dự án bất động sản 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 này và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

5. Chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao phần dự án bất động sản 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 này và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định của Nghị định này.

Chương II **MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Mục 1. ĐIỀU KIỆN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 4. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện sau đây:

a) 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 bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp);

b) 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 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 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 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;

c) Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản 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. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 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.

Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm:

1. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.
2. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.
3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.
5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.
6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Mục 2. HỢP ĐỒNG VÀ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây:

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.
2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.
3. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ quy định tại Mẫu số 03 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.
4. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này quy định tại Mẫu số 04 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.
5. Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.
6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 06 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.
7. Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

8. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. 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

1. 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 không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì phải có hợp đồng đã ký kết;

b) 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);

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

d) 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.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, 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 thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Nghị định này.

Điều 8. Trình tự, thủ tục 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

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn được thực hiện như sau:

a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định tại Mẫu số 09 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 06 bản (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 văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì phải có thêm 01 bản để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng.

Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng việc chuyển nhượng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu;

b) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chứng nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm: các bản chính văn

bản chuyển nhượng hợp đồng; bản chính hợp đồng đã ký lần đầu với chủ đầu tư dự án, 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 thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể hiện nhà, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh số tiền bên chuyển nhượng hợp đồng đã nộp cho chủ đầu tư dự án; bản chính hoặc bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà, công trình xây dựng (nếu có) và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng;

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không phải công chứng), 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;

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng bao gồm: 06 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; 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 thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định của pháp luật về thuế;

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm xem xét, xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào các văn bản chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 04 văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này;

e) Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và văn bản 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 đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng;

h) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng hợp đồng thì trong thời hạn tối đa 05 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này phải gửi văn bản thông báo về việc nhận chuyển nhượng hợp đồng (bao gồm tên, địa chỉ dự án bất động sản, tên doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng, số lượng hợp đồng, số lượng nhà ở, công trình xây dựng theo hợp đồng chuyển nhượng) đến cơ quan quản lý nhà ở của Trung ương để tổng hợp, theo dõi.

Mục 3. CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 9. Nguyên tắc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 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 bất động sản quy định dưới đây thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư:

a) Dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020;

b) Dự án bất động sản được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

3. Đối với dự án bất động sản không thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

Điều 10. Hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo mẫu quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại Điều 6 Nghị định này;

c) Các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng, chứng thực khi nộp hồ sơ) về dự án bất động sản chuyển nhượng, bao gồm: quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt dự án; quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng của dự án; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án (đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng); Giấy chứng nhận đối với dự án;

d) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Mẫu số 12 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo mẫu quy định tại Mẫu số 11 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức (bản sao và xuất trình bản gốc để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ);

c) Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính; chứng minh các nguồn vốn huy động (nếu có) theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng thì phải có giấy tờ chứng minh năng lực tài chính quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định này.

Điều 11. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

1. Chủ đầu tư dự án nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền).

2. Cơ quan được giao chủ trì thẩm định tổ chức lấy ý kiến thẩm định và thực hiện thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; mẫu quyết định cho phép chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Mẫu số 13 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Thời gian lấy ý kiến thẩm định, thực hiện thẩm định và quyết định cho phép chuyển nhượng tối đa là 30

ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì chủ đầu tư phải bổ sung theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết.

Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

3. Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và hoàn thành việc bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng. 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 chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

4. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng, 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 ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án, phần dự án.

5. Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có 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 theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án.

6. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đối với trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án có gắn với quyền sử dụng đất thì các bên phải làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án và gửi quyết định này về Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải công bố công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

Điều 12. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. 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 thẩm định của các bộ, ngành liên quan theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

3. Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 11 của Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án, phần dự án chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 7 Điều 11 của Nghị định này.

Điều 13. Lấy ý kiến và thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Cơ quan chủ trì thẩm định quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Nghị định này có trách nhiệm gửi trực tiếp hoặc qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 của Nghị định này cho các cơ quan liên quan để lấy ý kiến thẩm định bằng văn bản về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện quy định tại Điều 11 của Nghị định này thì cơ quan được giao chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng của địa phương; thời gian gửi hồ sơ và có ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng và các bộ, ngành có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng; thời gian gửi hồ sơ và có ý kiến thẩm định của các bộ, ngành là 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

c) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại khu vực xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, hải đảo thì cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy thêm ý kiến thẩm định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

2. Nội dung thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Việc tuân thủ nguyên tắc kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, dự án bất động sản và các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 4, Điều 8, Điều 48 của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của Nghị định này;

b) Các giấy tờ trong hồ sơ đề nghị chuyển nhượng quy định tại Điều 10 của Nghị định này;

c) Điều kiện của dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án là doanh nghiệp nhà nước thì phải xác định thêm điều kiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;

d) Điều kiện của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại Điều 4 của Nghị định này;

đ) Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có).

3. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan quy định tại khoản 1 Điều này về các nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều này và ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an (nếu có), cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Điều 11 hoặc Điều 12 của Nghị định này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Quy định chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải ký lại hợp đồng theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp các bên thỏa thuận ký lại hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

2. 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 này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng thì phải thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

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 Nghị định này có hiệu lực thi hành, 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. Trường hợp đang làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành 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.

5. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành 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.

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 Nghị định này có hiệu lực thi hành. Quá thời hạn quy định tại Nghị định này 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.

7. Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp căn cước công dân gắn chip, mã số định danh cá nhân theo quy định của Luật Căn cước công dân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, cơ sở dữ liệu về đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng cơ sở dữ liệu thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân (hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân, hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác) khi thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở.

Điều 15. Trách nhiệm thi hành

1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này;

b) Tham gia ý kiến thẩm định việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

d) Chủ trì hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định này hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Các bộ, ngành có liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc và triển khai thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này trong phạm vi, chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm:

a) Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này tại địa phương; chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở địa phương và các cơ quan liên quan địa phương kiểm tra việc ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo quy định của Nghị định này;

b) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Nghị định này; chủ trì thẩm định, trình hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ;

c) Tổ chức hoặc chỉ đạo thực hiện việc thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng hoặc theo yêu cầu đột xuất để Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 16. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

2. Nghị định này 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.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, việc lập và ký kết các hợp đồng kinh doanh bất động sản, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

4. Các 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.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư; Văn phòng Chủ tịch nước; Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao; Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước; Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội; Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG
Lê Văn Thành

- Cơ quan trung ương của các đoàn thể; VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ
 Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; Lưu: VT, CN (3b).

PHỤ LỤC

(Kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ)

TT	NỘI DUNG
Mẫu số 01	Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ chung cư
Mẫu số 02	Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú
Mẫu số 03	Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở riêng lẻ
Mẫu số 04	Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng
Mẫu số 05	Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng
Mẫu số 06	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
Mẫu số 07	Hợp đồng cho thuê/cho thuê lại quyền sử dụng đất
Mẫu số 08	Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 09	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
Mẫu số 10	Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 11	Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 12	Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản
Mẫu số 13	Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản



Phụ lục.doc