

Chính phủ ban hành điều kiện mới về kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ 01/03/2022

11:00 08/01/2022

Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

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.

Trong đó, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện sau đây: 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 (doanh nghiệp).



Chính phủ ban hành điều kiện mới về kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ 01/03/2022. Ảnh chỉ có tính chất minh họa. Ảnh internet.

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 nêu trên mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi. 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.

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 (*) nêu trên.



Ảnh minh họa internet.

Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Nghị định cũng quy định 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.

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.

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

Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định; 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.

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 (Giấy chứng nhận).

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

Nhà, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

Q.N (t/h)