

hợp đồng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định.

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;

+ 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;

+ 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;

+ 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;

+ 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;

+ 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;

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

+ 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.

- 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 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.

SỞ TƯ PHÁP TP.CẦN THƠ



MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Giấy phép số: 42/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông thành phố Cần Thơ. Cấp ngày 07 tháng 03 năm 2022. Số lượng in: 1000 bản. Khổ 29.7x21cm. In tại IN ẤN HẢI LƯU, số 23 Đại lộ Hoà Bình, An Lạc, Ninh Kiều, Cần Thơ
In xong và nộp lưu chiểu tháng 03 năm 2022.

*Ngày 06 tháng 01 năm 2022,
Chính phủ 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 có hiệu lực thi
hành từ ngày 01/3/2022*

1. ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Theo Điều 4 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 quy định các điều kiện cụ thể như sau:

- 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);

- 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 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;

- Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về 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.

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.

2. 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

Theo Điều 7 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 quy định như sau:

- 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 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;

+ 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);

+ 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.

- 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.

3. 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

Theo Điều 8 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 quy định như sau:

- 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.

- 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:

+ Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng