|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Số: /2021/NĐ-CP  **DỰ THẢO**  **Lần 2** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Hà Nội, ngày*  *tháng năm 2021* |

**NGHỊ ĐỊNH**

**Quy định chi tiết 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 năm 2014*,

**CHƯƠNG I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân khi tham gia kinh doanh bất động sản, các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh 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* là các loại nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất và các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Kinh doanh bất động sản 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 nhà, công trình xây dựng hoặc dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật và thực hiện trên một diện tích nhất định theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với mục đích để kinh doanh.

*3. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản* là sự thỏa thuận giữa doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về việc xác lập, thay đổi quyền, nghĩa vụ trong các giao dịch 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 thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định tại Nghị định này.

*4.* *Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản* là việc chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan đối với dự án bất động sản cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định tại 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 nhượng một phần quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan đối với một phần dự án bất động sản cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định tại 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 tại Nghị định này.

**CHƯƠNG II**

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Mục I**

**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 tham gia 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 thông tin về doanh nghiệp, bao gồm: tên, địa chỉ trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật và số điện thoại liên lạc và các thông tin liên quan đến bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản trên Cổng thông tin điện tử của doanh nghiệp, Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi doanh nghiệp đăng ký kinh doanh và nơi có bất động sản đưa vào kinh doanh;

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 là chủ đầu tư dự án bất động sản thì phải có các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này và có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

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 (được thực hiện trong năm tham gia đầu tư kinh doanh hoặc năm trước liền kề năm tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản).

**Điều 5. Điều kiện của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên**

1. Các trường hợp kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc không thường xuyên quy định tại Khoản 3 Điều này thì không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

2. Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ được xác định trong trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất dưới mức diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Kinh doanh bất động sản không thường xuyên bao gồm các trường hợp:

a) 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;

b) Tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật;

c) 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 ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật;

d) 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;

đ) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp nhưng dưới mức diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Khoản 2 Điều này.

**Mục II**

**HỢP ĐỒNG VÀ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG**

**TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 6. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản**

1. Các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản quy định tại Nghị định này bao gồm:

a) Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư quy định tại phụ lục số 1 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư quy định tại phụ lục số 2 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ quy định tại phụ lục số 3 ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Hợp đồng thuê mua nhà ở riêng lẻ quy định tại phụ lục số 4 ban hành kèm theo Nghị định này;

đ) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng quy định tại phụ lục số 5 ban hành kèm theo Nghị định này;

e) Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng quy định tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Nghị định này;

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại phụ lục số 7 ban hành kèm theo Nghị định này;

h) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại phụ lục số 8 ban hành kèm theo Nghị định này;

i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản quy định tại phụ lục số 9 ban hành kèm theo Nghị định này;

2. Việc ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng và chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải gắn với việc chuyển quyền sử dụng đất.

3. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản quy định tại Khoản 1 Điều này phải được lập theo mẫu quy định tại các phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; căn cứ vào các mẫu hợp đồng này, các bên có thể thỏa thuận, bổ sung thêm các nội dung khác vào hợp đồng cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không được trái với các điều, khoản, các nội dung đã được nêu sẵn trong mẫu hợp đồng, trái đạo đức xã hội và quy định của pháp luật. Công chứng việc chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

**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**

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 phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này, trừ trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Việc mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải 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, công trình xây dựng (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

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

4. 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 ký lại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng với chủ đầu tư trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng.

**Điều 8. 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. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo một trong các mẫu quy định tại phụ lục số 10, 11, 12ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 05 bản (02 bản do chủ đầu tư dự án lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 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.

2. 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 thì thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. Các bên thực hiện công chứng việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định sau đây:

a) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm các giấy tờ: các bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng; hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với chủ đầu tư dự án (*bản chính*); biên lai xác định 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); các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng;

b) Tổ chức hành nghề công chứng có trách nhiệm xem xét, công chứng vào các văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn, quy định của pháp luật về công chứng;

c) Sau khi có xác nhận của tổ chức hành nghề công chứng, một trong các bên nộp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng và văn bản chuyển nhượng đã được công chứng cho chủ đầu tư.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ theo quy định tại điểm c Khoản 3 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi 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 03 văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm c Khoản 3 Điều này.

Trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải có văn bản trả lời cho các bên biết rõ lý do và bàn giao lại các giấy tờ đã nhận.

5. Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, các bên 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 hoàn thành trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua hoặc bên thuê mua với chủ đầu tư dự án theo hợp đồng gốc và văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

6. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều này; bên chuyển nhượng phải nộp hồ sơ quy định tại điểm a, điểm c Khoản 3 Điều này, biên lai đã nộp thuế và giấy tờ của các lần chuyển nhượng trước đó.

7. 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.

**Mục III**

**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 quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định này 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 nội dung dự án đã được phê duyệt.

2. Đối với dự án bất động sản thuộc diện quy định dưới đây thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này:

a) Dự án bất động sản được chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành;

b) Dự án bất động sản được chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành, trừ các dự án bất động sản quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. 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 chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 3 hoặc Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020;

b) Dự án bất động sản đã có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Đối với dự án bất động sản thuộc diện quy định tại Khoản 3 Điều này thì trước khi ký kết hợp đồng, bên chuyển nhượng phải gửi văn bản đề nghị kèm theo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng và báo cáo quá trình thực hiện toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản chuyển nhượng đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án bất động sản (nếu dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoặc Bộ Xây dựng (nếu dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ) để kiểm tra các nội dung hợp đồng.

Cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm xem xét, đối chiếu các nội dung hợp đồng với quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án và có ý kiến bằng văn bản gửi cho bên chuyển nhượng trong thời hạn 20 ngày làm việc; trường hợp cần bổ sung hoặc điều chỉnh các nội dung của hợp đồng thì phải nêu rõ nội dung để bên chuyển nhượng hoàn thiện hợp đồng trước khi các bên ký kết và các bên phải ký kết hợp đồng theo đúng các nội dung đã báo cáo cơ quan tiếp nhận; quá thời hạn mà cơ quan tiếp nhận không có ý kiến thì các bên được ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật.

**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 phụ lục số 15 hoặc số 17 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản được lập 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 hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ*) về dự án bất động sản, 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 hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương 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 chứng nhận của dự án bất động sản (nếu có);

d) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản của chủ đầu tư tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu quy định tại phụ lục số 13 hoặc số 14 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 phụ lục số 16 hoặc số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*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) 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.

**Điều 11. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản**

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) Trước thời hạn ít nhất 15 ngày, tính đến ngày nộp hồ sơ đề nghị, chủ đầu tư 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 trung ương về việc chuyển nhượng 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 chuyển nhượng thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi nộp hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng;

b) Sau khi thực hiện quy định tại điểm a Khoản này, 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 tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền);

c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng; mẫu quyết định được thực hiện theo quy định tại phụ lục số 19ban hành kèm theo Nghị định này. Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì yêu cầu chủ đầu tư bổ sung, thời gian bổ sung hồ sơ không tính vào thời gian giải quyết;

Trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;

d) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án chuyển nhượng;

đ) Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí, đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ 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 ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án;

e) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản phải được công bố công khai 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, Cổng thông tin điện tử của doanh nghiệp và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) 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 tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền);

b) Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng;

c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại điểm d và điểm đ Khoản 1 Điều này;

d) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án, Cổng thông tin điện tử của doanh nghiệp và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

**Điều 12. Thủ tục chuyển nhượng một phần dự án bất động sản**

1. Thủ tục chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) Sau khi chủ đầu tư thực hiện thủ tục quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 11 của Nghị định này, chủ đầu tư dự án bất động sản nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ, đề nghị chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng một phần dự án của hai bên và các giấy tờ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền);

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì yêu cầu chủ đầu tư bổ sung, thời gian bổ sung hồ sơ không tính vào thời gian giải quyết;

Trường hợp phần dự án bất động sản không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;

c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án, các bên có trách nhiệm ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao phần dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của phần dự án chuyển nhượng;

d) Các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí, đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật, bàn giao hồ sơ dự án liên quan đến phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 11 của Nghị định này;

đ) Quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản được ban hành theo mẫu quy định tại phụ lục số 19 ban hành kèm theo Nghị định này và phải được công bố công khai 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, Cổng thông tin điện tử của doanh nghiệp và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2. Thủ tục chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án bất động sản nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 12 của Nghị định này tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền);

b) Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng;

c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại điểm d, điểm đ Khoản 1 và điểm d Khoản 2 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 tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 11 và điểm a Khoản 1 Điều 12 của Nghị định này có trách nhiệm gửi lấy ý kiến các cơ quan có chức năng về hồ sơ chuyển nhượng liên quan đến dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển nhượng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lấy ý kiến của các cơ quan chức năng của địa phương có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng để làm cơ sở thực hiện thẩm định theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

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 của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng để làm cơ sở thực hiện thẩm định theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

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 Nghị định này;

b) Các giấy tờ trong hồ sơ đề nghị chuyển nhượng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 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;

d) Về 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 của các cơ quan tham gia quy định tại Khoản 1 Điều này và các nội dung thẩm định quy định tại Khoản 2 Điều này, cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành 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 trong 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 có thỏa thuận điều chỉnh lại các nội dung của 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 theo mẫu hợp đồng quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trường hợp các bên đang làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án 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 chưa ký kết hợp đồng thì các bên phải thực hiện ký hợp đồng theo mẫu quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; trường hợp chưa có quyết định cho phép chuyển nhượng của cấp có thẩm quyền thì các bên phải thực hiện lại thủ tục theo quy định của Nghị định này.

4. 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 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp căn cước công dân gắn chíp, 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) Chủ trì hoặc tham gia ý kiến thẩm định việc chuyển nhượng các dự án bất động sản theo quy định của Nghị định này và pháp luật về đầu tư;

c) Kiểm tra và cho ý kiến về các nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định của Nghị định này;

d) Chủ trì hoặc 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;

đ) 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;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản 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;

b) Quy định cụ thể mức diện tích đất tối thiểu khi đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng phải lập dự án kinh doanh bất động sản, mức diện tích đất ở, diện tích đất khác, diện tích sàn xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để áp dụng đối với trường hợp kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ trên địa bàn cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

c) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Nghị định này;

d) 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;

đ) 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 yêu cầu đột xuất để tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao hoặc theo quy định của pháp luật.

**Điều 16. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký.

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. Các quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân khi tham gia kinh doanh bất động sản, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà khác với quy định 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 các cấp và các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan 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;  - Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;  - Văn phòng 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;  - Cơ quan trung ương của các đoàn thể;  - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT,  các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;  - Lưu: VT, CN (02b). | **TM.CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**    **Phạm Minh Chính** |

**DANH MỤC PHỤ LỤC**

***(Ban hành kèm theo Nghị định số…../2021/NĐ-CP ngày…..tháng…..năm 2021 của Chính phủ)***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TT** | **NỘI DUNG** | **GHI CHÚ** |
| Phụ lục số 1 | Mẫu Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư |  |
| Phụ lục số 2 | Mẫu Hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư |  |
| Phụ lục số 3 | Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ |  |
| Phụ lục số 4 | Mẫu Hợp đồng thuê mua nhà ở riêng lẻ |  |
| Phụ lục số 5 | Mẫu Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng |  |
| Phụ lục số 6 | Mẫu Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng |  |
| Phụ lục số 7 | Mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất |  |
| Phụ lục số 8 | Mẫu Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất |  |
| Phụ lục số 9 | Mẫu Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản |  |
| Phụ lục số 10 | Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở |  |
| Phụ lục số 11 | Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn |  |
| Phụ lục số 12 | Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai |  |
| Phụ lục số 13 | Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản |  |
| Phụ lục số 14 | Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản và một phần dự án bất động sản chuyển nhượng |  |
| Phụ lục số 15 | Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản |  |
| Phụ lục số 16 | Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản |  |
| Phụ lục số 17 | Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản |  |
| Phụ lục số 18 | Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản |  |
| Phụ lục số 19 | Quyết định chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản |  |