

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**CHÍNH PHỦ****CHÍNH PHỦ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 76/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2015

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 25 tháng 12 năm 2001;**Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;**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 trong kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và về 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 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.

Chương II**NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Mục 1****ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN****Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản 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 (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

- a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;
- b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc diện có vốn pháp định quy định tại Khoản 1 Điều này phải chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của số vốn pháp định.

Điều 4. Căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Mức vốn pháp định quy định tại Điều 3 Nghị định này được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về hợp tác xã. Doanh nghiệp, hợp tác xã không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định.

Điều 5. 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 Luật Kinh doanh bất động sản

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 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).

2. Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.

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) và các tổ chức, cá nhân khác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản, bán nhà, công trình xây dựng đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình.

Mục 2

CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG MẪU TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này bao gồm:

1. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04a và Mẫu số 04b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.

2. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

Mục 3
CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG
THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

1. Bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại Mục 4 Chương II Luật Kinh doanh bất động sản có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đó cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị 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) cho bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký với bên cho thuê mua. Đối với trường hợp là nhà ở thì thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; trường hợp hợp đồng thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

Điều 9. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải được lập thành văn bản và phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 Điều này; việc nộp thuế; việc xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng soạn thảo văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này hoặc do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của các bên. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký kết được lập thành 04 bản và có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Khoản 2 Điều này (01 bản để bên cho thuê mua 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).

2. Việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ để công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua và văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu);

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

b) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nếu thỏa thuận có công chứng, chứng thực thì việc công chứng hoặc chứng thực được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Tổ chức hành nghề công chứng, Cơ quan chứng thực có trách nhiệm công chứng, chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

3. Các bên trong chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

4. Việc xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện như sau:

a) Các bên có trách nhiệm nộp các giấy tờ sau cho bên cho thuê mua:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp không có công chứng, chứng thực thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi;

- Biên lai nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu).