

SỞ TƯ PHÁP QUẢNG NINH  
Tầng 14, Trụ sở Liên cơ quan số 3, phường Hồng Hà,  
thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh



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

“*Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản*”

(Theo quy định Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023)

**Quảng Ninh – 2024**

## HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm:

- a) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;
- b) Hợp đồng thuê nhà ở;
- c) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

đ) Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

e) Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

h) Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;

k) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;

l) Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.



Ảnh: Internet

2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:

- a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;
- c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;
- d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa

vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật này.

4. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.

6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

7. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.

### **SỬ DỤNG HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 45 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

1. Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ

quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của Luật này, thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng.

3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 44 của Luật này không áp dụng trong bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội.



Ảnh: Internet

### **GIÁ GIAO DỊCH TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

1. Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động

sản ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

### **THANH TOÁN TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản, dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi trong hợp đồng.

*(Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 Luật này đã được Quốc thông qua ngày 28/11/2023, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024)*