

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 VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (Tờ 2)

“*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

NỘI DUNG CHÍNH CỦA HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

1. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Các thông tin về bất động sản;
- c) Giá bán, cho thuê, cho thuê mua;
- d) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- đ) Bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- e) Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;
- g) Bảo hành;
- h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- k) Phạt vi phạm hợp đồng;
- l) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý;
- m) Phương thức giải quyết tranh chấp;
- n) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- c) Thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, bao

- gồm tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- d) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- đ) Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;
- e) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- g) Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);



Ảnh: Internet

- h) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
 - i) Phạt vi phạm hợp đồng;
 - k) Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
 - l) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý;
 - m) Phương thức giải quyết tranh chấp;
 - n) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.
3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:
- a) Tên, địa chỉ của các bên;
 - b) Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;
 - c) Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;

- d) Giá chuyển nhượng;
- đ) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- e) Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;
- g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- h) Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;
- i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- k) Phạt vi phạm hợp đồng;
- l) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và biện pháp xử lý;
- m) Phương thức giải quyết tranh chấp;
- n) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

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

a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Nhà ở, 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;

d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định:

1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng có sẵn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.



Ảnh: Inernet

*(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)*