

MỘT SỐ NỘI DUNG NỔI BẬT CỦA NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

KIỀU TRINH

Ngày 24/07/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (**Nghị định 96**), thay thế Nghị định 02/2022/NĐ-CP (**Nghị định 02**). Nghị định 96 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 với một số nội dung đáng chú ý liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản (**KDBĐS**) như sau:

Thứ nhất, quy định chi tiết hoạt động công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh, cụ thể như sau:

(i) Về thời điểm công khai thông tin, doanh nghiệp KDBĐS có trách nhiệm công khai đầy đủ thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản.

(ii) Về thông tin công khai, nội dung thông tin công khai được thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Luật KDBĐS. Đối với thông tin tại điểm c khoản 2 và điểm b, d khoản 3 Điều 6 Luật KDBĐS, doanh nghiệp công khai các tài liệu sau: (a) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản; (b) Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở; (c) Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh của ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam trong trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(iii) Về phương thức, hình thức công khai thông tin, doanh nghiệp KDBĐS phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

(iv) Về thời hạn cập nhật thông tin, doanh nghiệp KDBĐS có trách nhiệm cập nhật thông tin đã công khai trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin



có sự thay đổi.

Thứ hai, bổ sung một số nguyên tắc khi doanh nghiệp KDBĐS xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu trong KDBĐS. Theo đó, so với Nghị định 02, Nghị định 96 đã làm rõ các nguyên tắc trong trường hợp xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng trong KDBĐS của doanh nghiệp KDBĐS như sau:

(i) Được sử dụng hợp đồng KDBĐS để ký kết sau khi đã thực hiện công khai;

(ii) Tuân thủ, chấp hành hoạt động kiểm tra, giám sát của cơ quan có thẩm quyền quản lý KDBĐS trong việc thực hiện các quy định, nguyên tắc về việc thực hiện công khai, sử dụng, xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu trong KDBĐS;

(iii) Tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung có trong các hợp đồng mẫu trong KDBĐS. Trường hợp trong các hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp KDBĐS được bổ sung nội dung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng phải bảo đảm tuân thủ nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu;

(iv) Trường hợp có sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng KDBĐS đã công khai thì doanh nghiệp KDBĐS có trách nhiệm công khai hợp đồng đã sửa đổi, bổ sung trước khi sử dụng để ký kết hợp đồng;

(v) Trường hợp hợp đồng KDBĐS được doanh nghiệp sử dụng để ký kết với các khách hàng có nội dung không đúng với nội dung hợp đồng mẫu, không đúng với hợp đồng mẫu đã công khai, không tuân thủ đúng các nguyên tắc này thì bị xử lý vi phạm và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh đối với khách hàng. Việc giải quyết tranh chấp được thực hiện theo pháp luật có liên quan.

Thứ ba, quy định chi tiết về đăng ký hoạt động và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, trong đó:

(i) Điều 14 Nghị định 96 đã quy định cụ thể về thành phần hồ sơ đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản, gồm: (a) Đơn đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; (c) Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đối với trụ sở sàn giao dịch bất động sản; (d) Bản sao giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; (e) Danh sách các môi giới bất động sản đã được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

(ii) Đối với điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, ngoài việc đáp ứng đủ điều kiện tại Điều 55 Luật KDBĐS 2023, sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu theo nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, và thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền. Ngoài ra, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Người đại diện theo pháp luật của sàn giao dịch bất động sản có thể đồng thời là người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Nghị định 96 được ban hành để quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS 2023, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương cũng như các tổ chức, cá nhân khi thực hiện việc quản lý hoạt động KDBĐS. Cần lưu ý, các quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định 96 có hiệu lực thi hành có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định 96 mà khác với quy định của Nghị định thì thực hiện theo quy định của Nghị định 96 này. Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng số định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân (Giấy chứng minh nhân dân, thẻ Căn cước công dân, thẻ Căn cước, Hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác theo quy định của các pháp luật có liên quan) khi thực hiện thủ tục liên quan hoạt động KDBĐS.