MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

KIM ANH

Ngày 06/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (**KDBĐS**) (**Nghị định 02**), thay thế cho Nghị định 76/2015/NĐ-CP (**Nghị định 76**). Một số nội dung đáng chú ý của Nghị định này như sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định về nghĩa vụ công khai thông tin của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Một trong những nguyên tắc nền tảng của KDBĐS theo Luật KDBĐS 2014 là phải "trung thực, công khai, minh bạch". Dựa trên nguyên tắc này, Nghị định 02 có quy định rằng, ngoài nghĩa vụ công khai các thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh tại Điều 6 Luật KDBĐS 2014, doanh nghiệp KDBĐS còn phải công khai các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật); thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có); thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung quy định về tính bắt buộc áp dụng của hợp đồng KDBĐS theo mẫu và thay đổi các loại hợp đồng theo mẫu. Nghị định 76 và Nghị định 02 đều đưa ra các mẫu hợp đồng KDBĐS tại phần Phụ lục của văn bản. Tuy nhiên, trong khi Nghị định 76 chỉ quy định rằng mẫu hợp đồng "là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng" thì Nghị định 02 quy định rằng các bên phải lập thành hợp đồng theo mẫu theo quy định tại Điều 6, Nghị định 02. Như vậy, các bên sẽ phải áp dụng hợp đồng mẫu mà không được tự sửa đổi, bổ sung điều khoản hợp đồng. Đồng thời, Nghị định 02 cũng đưa ra các hợp đồng mẫu riêng cho từng loại hình bất động sản thay vì các hợp đồng dành cho từng hình thức giao dịch như tại Nghị định 76.

Thứ ba, bổ sung Hợp đồng mẫu cho giao dịch mua bán, thuê mua căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel). Hợp đồng mẫu có một số nội dung đáng chú ý như quy định chi tiết về "Phần sở hữu chung", "Phần sở hữu riêng", "Kinh phí bảo trì", "Bảo hành", "Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/thuê mua", "Quyền và nghĩa vụ của các bên"...

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Có thể thấy rằng, các quy định mới của Nghị định 02 được ban hành nhằm hướng tới việc xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch hơn về thông tin. Bên cạnh đó, quy định về việc bắt buộc áp dụng hợp đồng theo mẫu được đánh giá sẽ tạo ra một thay đổi lớn đối với cách thức giao kết hợp đồng của các bên trong giao dịch KDBĐS hiện nay khi các chủ đầu tư ít khi tuân thủ hợp đồng theo mẫu mà thường tự soạn thảo hợp đồng, một số trường hợp gây bất lợi cho người mua, người sử dụng bất động sản, đặc biệt là các sản phẩm còn nhiều vấn đề tranh cãi như condotel, officetel.

Các doanh nghiệp KDBĐS cần thực hiện công khai thông tin trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 01/03/2022 (thời điểm Nghị định 02 có hiệu lực) để không bị gián đoạn hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, doanh nghiệp cũng cần cập nhật, nghiên cứu kỹ các điều khoản của các Hợp đồng mẫu ban hành theo Nghị định 02 để đảm bảo hiệu lực pháp lý của các hợp đồng, giao dịch với khách hàng.