

## BẢN TIN PHÁP LÝ (28.02.2022)

Trong bản tin lần này, chúng tôi xin lưu ý khách hàng các nội dung sau:

- Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản trong Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.
- Quy định về lệ phí trước bạ quy định tại Nghị định số 10/2022/NĐ-CP.

### 1. Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP

Ngày 06/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014, sẽ có hiệu lực từ 01/3/2022 (sau đây được gọi là “**Nghị định 02/2022**”) với một số điểm đáng lưu ý sau đây:

#### a. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai thông tin

Nghị định 02/2022 đã quy định rõ, thông tin doanh nghiệp phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án, tại các sàn giao dịch bất động sản gồm:

- Thông tin về doanh nghiệp: Tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật;
- Thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh;
- 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 đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua; số lượng còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

#### b. Bãi bỏ quy định vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:

Nghị định 02/2022 đã bãi bỏ quy định vốn pháp định tại Nghị định 76/2015/NĐ-CP, đồng thời bổ sung quy định về mức vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dự án bất động

sản căn cứ theo quy mô sử dụng đất cũng như cách thức xác định mức vốn chủ sở hữu.

Cụ thể, nhà đầu tư phải có vốn của chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

### c. Bổ sung điều kiện mới khi mua bán dự án nhà ở hình thành trong tương lai

Nghị định 02/2022 quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn (trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội) phải đảm bảo điều kiện:

- Có hợp đồng mua bán, thuê mua theo quy định. Nếu các bên ký trước 01/3/2022 thì phải có hợp đồng đã ký kết;
- Phải chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng mua bán, thuê mua phải không có tranh chấp, khiếu kiện; nhà, công trình trong hợp đồng không thuộc diện bị kê biên, thế chấp, trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý;
- Nếu mua bán, thuê mua nhiều căn nhà trong cùng một hợp đồng mà các bên muốn chuyển nhượng từng căn nhà thì bên bán phải thoả thuận với chủ đầu tư sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi chuyển nhượng hợp đồng.

### d. Áp dụng mẫu hợp đồng chung khi kinh doanh bất động sản

Một trong những điểm mới đáng chú ý nữa là một hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ phải được lập theo mẫu quy định tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP, gồm 08 mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản liên quan đến việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản.

Nghị định 02/2022/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày 01/03/2022.

## 2. Quy định về lệ phí trước bạ trong Nghị định số 10/2022/NĐ-CP

Ngày 15/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định 10/2022/NĐ-CP với nhiều điểm mới đáng chú ý về lệ phí trước bạ (sau đây được gọi là “**Nghị định 10/2022**”).

### a. Quy định mới về căn cứ và cách tính lệ phí trước bạ

Theo đó, Nghị định 10/2022 bổ sung thêm quy định mới về căn cứ và cách tính lệ phí trước bạ quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

- + Xác định căn cứ tính lệ phí trước bạ với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở và nhà chung cư. Theo đó lệ phí trước bạ sẽ bao gồm cả giá trị đất được phân bổ. Giá trị đất được phân bổ được xác định bằng giá tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành nhân với hệ số phân bổ.
- + Bổ sung thêm căn cứ tính lệ phí trước bạ khi phát sinh ô tô, xe máy mới mà tại thời điểm nộp tờ khai lệ phí trước bạ chưa có Bảng giá tính lệ phí trước bạ thì cơ quan thuế sẽ căn cứ vào kiểu loại xe (với ô tô, xe máy); nước sản xuất, nhãn hiệu, khối hàng chuyên chở cho phép tham gia giao thông (xe tải); nước sản xuất, nhãn hiệu, số người cho phép chở kể cả lái xe (xe khách) để quyết định giá tính lệ phí trước bạ với từng loại mới phát sinh.

### b. Quy định mới về trường hợp được miễn lệ phí trước bạ

Một trong những nội dung đáng chú ý của Nghị định 10/2022 là đã bổ sung thêm 02 trường hợp được miễn lệ phí trước bạ.

- Được miễn lệ phí trước bạ đối với tài sản liên quan đến gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận khi đăng ký lại quyền sở hữu, quyền sử dụng. Trường hợp vợ chồng mua bán, tặng cho, thừa kế nhà, đất đều phải nộp lệ phí trước bạ (0,5%) như các khoản thu nhập khác và chỉ được miễn thuế thu nhập cá nhân. Tuy nhiên, Nghị định 10/2022 bổ sung khi vợ chồng hợp nhất tài sản hoặc phân chia tài sản khi ly hôn theo bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì đều thuộc trường hợp được miễn lệ phí trước bạ.
- Được miễn lệ phí trước bạ khi Giấy chứng nhận đã bị mất, rách nát, ố, nhoè, hư hỏng. Cụ thể là nếu tổ chức, cá nhân có Giấy chứng nhận có đề nghị cấp lại do Giấy chứng nhận cũ bị mất, rách, ố, nhoè, hư hỏng thì sẽ được miễn lệ phí trước bạ. Do đó, tổ chức, cá nhân khi làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp này sẽ không cần phải kê khai, làm thủ tục miễn lệ phí trước bạ (trong khi quy định cũ là cá nhân, tổ chức phải có đề nghị).

### c. Bổ sung mức thu lệ phí trước bạ

Nghị định 10/2022 bổ sung việc tính lệ phí trước bạ với ô tô điện chạy pin. Mức thu lệ phí trước bạ với ô tô điện chạy pin là 0% trong 03 năm kể từ ngày 01/03/2022. Sau đó, lệ phí trước bạ khi mua ô tô điện chạy pin bằng 50% mức thu với ô tô chạy xăng, dầu có cùng số chỗ ngồi. Riêng nộp 02 lần trở đi mức thu là 2%.

Nghị định 02/2022/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày 01/03/2022.

Chúng tôi hi vọng rằng Điểm tin pháp luật hàng tháng này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

## Người thực hiện:

### **ĐINH QUANG LONG**

Luật sư điều hành

M (+84) 919 963 977 | E [long.dinh@apolatlegal.com](mailto:long.dinh@apolatlegal.com)

### **ĐÀO TRUNG THÔNG**

Cộng sự

M (+84) 988 787 285 | E [thong.dao@apolatlegal.com](mailto:thong.dao@apolatlegal.com)

### **LÊ HOÀNG BẢO YẾN**

Trợ lý pháp lý

M (+84) 962122072 | E [yen.le@apolatlegal.com](mailto:yen.le@apolatlegal.com)

**Tuyên bố miễn trách:** Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

## VỀ CHÚNG TÔI,

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

**Liên hệ:****THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)**

Tầng 5, Tòa nhà IMM  
99-101 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI**

Phòng A8, Tầng 29, Tòa Đông, Trung Tâm Lotte  
Số 54 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683

Email: [info@apolatlegal.com](mailto:info@apolatlegal.com)

Website: [www.apolatlegal.com](http://www.apolatlegal.com)

**SINGAPORE (Chi nhánh)**

#26-10, SBF Center,  
160 Robinson Road  
Singapore 068914  
Tel: +84-93-2014 986  
Email: [info@apolatlegal.com](mailto:info@apolatlegal.com)  
Website: [www.apolatlegal.com](http://www.apolatlegal.com)

**Scan QR code:**