

Số: **771** /BC-SXD

Hà Nam, ngày **22** tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO

**Tình hình thực hiện Nghị định số 76/2015/NĐ-CP
Ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết
Thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản 2014**

Thực hiện văn bản số 551/VPUB-GTXD ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh v/v báo cáo kết quả thực hiện Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ ý kiến của các đơn vị: Sở Kế hoạch và Đầu tư (văn bản số 529/SKHĐT-ĐKKD ngày 07/4/2021), Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 538/STN&MT-CCĐĐ ngày 07/4/2021), Cục thuế tỉnh (văn bản số 1123/CT-HKDCN ngày 08/4/2021), UBND thị xã Duy Tiên (văn bản số 74/BC-UBND ngày 05/4/2021), Huyện Lý Nhân (văn bản số 90/BC-UBND ngày 08/4/2021), Huyện Bình Lục (văn bản số 252/BC-UBND ngày 14/4/2021), Huyện Thanh Liêm (văn bản số 65/BC-UBND ngày 9/4/2021),

Sở Xây dựng báo cáo nội dung như sau:

I. Kết quả tình hình thực hiện Nghị định số 76/2015/NĐ-CP

1. Về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

a) Về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

Trên địa bàn tỉnh có 488 đơn vị có chức năng hành nghề kinh doanh bất động sản (Hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản, thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lời).

b) Về các trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Phần lớn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản hoạt động quy mô nhỏ, không thường xuyên, kinh doanh bất động sản các sản phẩm do tổ chức hoặc cá nhân sở hữu theo quy định của pháp luật.

2. Về các Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

a) Về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.

Có 04 loại hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm: Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản thường xuyên được áp dụng trong các hoạt động giao dịch bất động sản.

b) Về việc Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.

Các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên đều phải công chứng hoặc chứng thực.

3. Về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

a) Về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản: Các bất động sản khi tiến hành chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện về chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

b) Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trên địa bàn huyện được thực hiện theo đúng các quy định, cụ thể:

- Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng soạn thảo văn bản chuyển nhượng hợp đồng hoặc do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của các bên. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký kết được lập thành 04 bản và có công chứng hoặc chứng thực theo quy định (01 bản để bên cho thuê mua lưu; 01 bản nộp cho cơ quan thuế; 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu; 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu).

- Việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định sau:

Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ để công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

+ Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua và văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi (bản chính);

+ Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì

phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu);

+ Các giấy tờ khác theo quy định pháp luật về công chứng, chứng thực.

- Các bên trong hợp đồng chuyển nhượng, thuê mua nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật

c) Về các nội dung có liên quan, cần thiết khác

4. Về chuyển nhượng dự án : Chưa có dự án thực hiện việc chuyển nhượng.

5. Về xử lý chuyển tiếp: Không

6. Về các nội dung cần thiết khác: Không

II. Khó khăn, vướng mắc khi thực hiện các quy định của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP

Hiện nay, trong các hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản không có thành phần môi giới kinh doanh bất động sản dẫn đến việc các tổ chức, cá nhân hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với cơ quan nhà nước.

III. Đề xuất, kiến nghị sửa đổi, bổ sung

- Điều 6 về các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản: Bổ sung Hợp đồng môi giới kinh doanh bất động sản.

- Quy định cụ thể các nội dung về kinh doanh các dịch vụ bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản đã được nêu tại Chương IV, V Luật kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo./ *lu*

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (để b/c)
- UBND tỉnh (để b/c);
- Lãnh đạo SXD;
- Lưu VT, PTĐT.

Nam:D:\So XD\VB đi\Nam 2021\01

CV(LN)- 2021/0430

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Huy