

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3143/BXD-PC

Hà Nội, ngày 06 tháng 8 năm 2021

V/v giải đáp vướng mắc liên quan đến áp dụng quy định về Bộ luật Dân sự, pháp luật bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3760-03/2021/TGD-TCB ngày 08/6/2021 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc vướng mắc liên quan đến áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thỏa thuận đặt cọc dân sự nhằm hướng đến giao kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản

Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kinh doanh bất động sản tùy theo từng trường hợp và thời điểm cụ thể được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Kinh doanh bất động sản (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đầu tư năm 2020) và các văn bản quy định chi tiết. Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định về nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, thủ tục, quyền, nghĩa vụ của các bên, hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; không quy định về thỏa thuận đặt cọc trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản.

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Theo quy định về việc áp dụng Bộ luật Dân sự (Điều 4) thì Bộ luật Dân sự là luật chung điều chỉnh các quan hệ dân sự; trường hợp luật khác có liên quan không quy định thì quy định của Bộ luật này được áp dụng.

Như vậy, Luật Kinh doanh bất động sản không có quy định về thỏa thuận đặt cọc, do đó đề nghị Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nghiên cứu quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật khác có liên quan (nếu có) để thực hiện.

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

Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên (được quy định cụ thể tại Điều 5 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP) thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN, PC.

**TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ PHÁP CHẾ**

(đã ký)

Tống Thị Hạnh