



HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Vương Duy Dũng – PCT Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng



HỆ THỐNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản
số 29/2023/QH15

Nghị định số 94/2024/NĐ-CP
ngày 24/7/2024 của Chính phủ

Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
ngày 24/7/2024 của Chính phủ

Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Thông tư số 04/2024/TT-BXD
ngày 30/7/2024 của Bộ trưởng
Bộ Xây dựng

Hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS

Chương I

- Những quy định chung (gồm 11 Điều: 1-11)

Chương II

- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (gồm 10 Điều: 12-21)

Chương III

- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (gồm 6 Điều: 22-27)

Chương IV

- Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (gồm 11 Điều: 28-38)

Chương V

- Chuyển nhượng dự án bất động sản (gồm 5 Điều: 39-43)

Chương VI

- Hợp đồng kinh doanh bất động sản (gồm 9 Điều: 44-52)

Chương VII

- Kinh doanh dịch vụ BĐS và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ BĐS (gồm 18 Điều: 53-70)

Chương VIII

- Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (gồm 6 Điều: 71-76)

Chương IX

- Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (gồm 5 Điều: 77-81)

Chương X

- Điều khoản thi hành (gồm 2 Điều: 82-83)



I. Những quy định chung

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

Điều 5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản

Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản

Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản

Điều 10. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

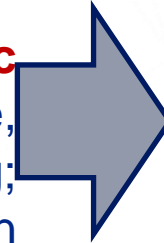
Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản

VỀ PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh của Luật

1. Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

2. Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây: do phá sản, giải thể, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập; là tài sản công; theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp; bất động sản, dự án bất động sản là tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng...



- ❖ Đảm bảo đồng bộ, không chồng chéo Luật KDBĐS với Luật Đất đai. Theo đó, Luật KDBĐS chỉ quy định cụ thể về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản...
- ❖ Đảm bảo đồng bộ, không chồng chéo Luật KDBĐS với Luật Nhà ở. Theo đó, các giao dịch kinh doanh nhà ở, nhà ở thương mại thực hiện theo pháp luật KDBĐS...
- ❖ Đảm bảo đồng bộ, không chồng chéo Luật KDBĐS với Luật Đầu tư về chuyển nhượng dự án bất động sản;
- ❖ Đảm bảo đồng bộ, không chồng chéo Luật KDBĐS với Luật các tổ chức tín dụng về xử lý tài sản đảm bảo của tổ chức tín dụng là các dự án bất động sản...

VỀ CÁC LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯA VÀO KINH DOANH

Điều 5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai.
2. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.
3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này.
4. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.
5. Dự án bất động sản.

Nghị định 96/2024/NĐ-CP

Điều 3. Các loại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản được **phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng.**

Các sửa đổi, bổ sung này đã làm rõ các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh. Khắc phục các bất động sản không được “định danh”, “định nghĩa”, thiếu cơ sở áp dụng, gây lúng túng cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình áp dụng thực hiện pháp luật giai đoạn trước. VD: loại hình bất động sản du lịch nghỉ dưỡng condotel (căn hộ du lịch) do chưa được “định danh” trong quy định pháp luật dẫn đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân gặp nhiều khó khăn từ giao dịch đến cấp Giấy chứng nhận...

Quy định về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh (NĐ 96)

Điều 3

Các loại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh bao gồm:

a) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, gồm: gian thương mại, lô thương mại và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại có tên gọi khác;

b) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, gồm: văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng có tên gọi khác;

c) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, gồm: căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác;

d) Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp và diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích khác trong công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản.



VỀ CÔNG KHAI THÔNG TIN

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này trên **hệ thống thông tin** về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trên **trang thông tin điện tử của doanh nghiệp** kinh doanh bất động sản.
2. Thông tin về dự án bất động sản
3. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai
4. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn
5. Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản
6. Các thông tin đã công khai phải được **cập nhật khi có sự thay đổi**.



VỀ ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải **thành lập doanh nghiệp** theo quy định **có ngành, nghề kinh doanh bất động sản**, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 9.
2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:
 - a) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - b) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;
 - c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn **20% tổng vốn đầu tư** đối với dự án dưới 20 ha, không thấp hơn **15% tổng vốn đầu tư** đối với dự án từ 20 ha trở lên...; trường hợp **đồng thời thực hiện nhiều dự án** thì phải có vốn chủ sở hữu đủ **phân bổ để bảo đảm tỷ lệ** nêu trên **của từng dự án** để thực hiện toàn bộ các dự án.
3. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ thì không phải tuân thủ các quy định của Luật này nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật;
5. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản **phải thành lập doanh nghiệp**, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này.

Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (NĐ 96)

Điều 5

Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

a) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

b) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án **không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư** của dự án đó;

c) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án **không quá 04 lần vốn chủ sở hữu** của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và **không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu** của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (NĐ 96)

Điều 7

Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ

1. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở;

b) Không thuộc trường hợp có giá trị **quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng** và có số lần giao dịch **quá 10 lần trong một năm**. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

2. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ, bao gồm:

a) Cá nhân không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở;

b) Tổ chức không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.



II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều 12. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh

Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh

Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Điều 16. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản

Điều 18. Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều 19. Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều 20. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều 21. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh (Điều 14)

1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

- **Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai** trong đó **có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng** trừ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản; Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng, quyền sở hữu...; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;....

2. Nhà ở, công trình xây dựng **trong dự án bất động sản** được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

- **Đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng**; Chủ đầu tư dự án đã **hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai** đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; **Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai **đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng**.



III. Kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Điều 22. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh

Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Điều 24. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Điều 27. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai



III. Kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 23)

1. **Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua** nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
2. Việc mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo các quy định...
3. Bảo đảm công khai, minh bạch....
4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm : Trách nhiệm quy định tại [Điều 17 của Luật này](#);
 - b) Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;
 - c) Cung cấp công khai thông tin...;
 - d) **Không ủy quyền** cho tổ chức, cá nhân khác **ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua** nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
5. Chủ đầu tư dự án bất động sản **chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5%** giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng **đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh** theo quy định.

III. Kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Điều kiện của nhà ở, công trình XD hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (Điều 24)

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về XD.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:

Quyết định giao đất; Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; GCN quyền sử dụng đất; GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; GCN khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Có các loại giấy tờ sau đây: GPXD nhà ở, công trình xây dựng...; Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng...đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng; Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở HTKT theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án **phải có văn bản thông báo** cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

III. Kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 25)

1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện **hiều lần, lần đầu không quá 30%** giá trị hợp đồng **bao gồm cả tiền đặt cọc**, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng **tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao** nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua;

Trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài **thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng**.

2. Việc thanh toán **trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng**, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, **lần đầu không quá 30%** giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng **tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50%** giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Nếu bên mua, thuê mua **chưa được cấp giấy chứng nhận** về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá **95% giá trị hợp đồng**;

III. Kinh doanh nhà ở, CTXD hình thành trong tương lai

Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 26)

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với bên mua, thuê mua trong hợp đồng...
2. Trường hợp ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh theo quy định...
3. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, **bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh** cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng. **Việc bên mua, thuê mua từ chối việc bảo lãnh** cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình **được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua** nhà ở hình thành trong tương lai.
4. Ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho bên mua, thuê mua...
5. Phạm vi bảo lãnh, điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận và phải được ghi vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh...
6. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho bên mua, thuê mua trong thời hạn 10 ngày làm việc...

IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 28. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Điều 29. Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Điều 30. Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Điều 31. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Điều 32. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 33. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Điều 34. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHO TỔ CHỨC

Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức

Điều 36. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

Điều 37. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho tổ chức

Điều 38. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS cho tổ chức

Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản **cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền** để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản **cho tổ chức để đầu tư xây dựng** nhà ở, công trình xây dựng;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản **để tổ chức, cá nhân sử dụng** theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

2. Giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được thực hiện theo quy định...

Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 31)

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.
2. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp ...;
4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.
5. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.
6. **Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III;** không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của [Luật Đất đai](#)...
7. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc **quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.**
8. Đã được công khai thông tin

Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 34)

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.
2. **Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt**, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết.
3. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình xây dựng nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.
4. Trong quá trình xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức (Điều 35)

Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 8 Điều 31 của Luật này.



V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 39. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 41. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 42. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 43. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Điều 39. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản :

Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, **bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư** chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng.

Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản **không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án**; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;

b) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;

c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì **phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt** theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

(d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp ...; (đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động ...; (e) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật **thì phải thực hiện giải chấp**; (g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện; (h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng **có thể độc lập được** với phần dự án khác trong dự án bất động sản.

V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định...
3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã **hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai** của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng **mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.
4. **Doanh nghiệp nhà nước** chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản ngoài tuân thủ quy định **thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước** đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.
5. Ngoài điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 41. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS

1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện **theo quy định của Luật Đầu tư**.

2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư. Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 42. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng **của Thủ tướng Chính phủ quy** định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này như sau:

- a) Chủ đầu tư dự án gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;
- b) **Trong thời hạn 45 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án;
- c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.

V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BĐS

2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này như sau:

a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS đến **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;

b) **Trong thời hạn 30 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án;

c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng DA phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao DA

3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.



VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Điều 45. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Điều 46. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Điều 47. Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản

Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản



VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật này.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.



Chương VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 45. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.
2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của Luật này, thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng.
3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 44 của Luật này không áp dụng trong bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội.



VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản, dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.
3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi trong hợp đồng.



VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 49. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo quy định của Luật này bao gồm:

- a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

2. Quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương VI của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 50. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

- a) **Thuộc diện chưa nộp hồ sơ** đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền **cấp giấy chứng nhận** về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
- c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;
- d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

Điều 52. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chính phủ quy định chi tiết (Điều 13 Nghị định 96)



VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC 1. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 53. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Điều 54. Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản

Điều 55. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Điều 56. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Điều 57. Quyền của sàn giao dịch bất động sản

Điều 58. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản

Điều 59. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản

Điều 60. Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản



MỤC 1. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 54. Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này.
2. Tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và phải có cụm từ “sàn giao dịch bất động sản”, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động.
3. Sàn giao dịch bất động sản **trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ** đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản **để được cấp giấy phép hoạt động.**

Điều 55. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:
 - a) Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - b) Hoàn thành khóa đào tạo về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và được cơ sở đào tạo cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch BĐS
2. Sàn giao dịch bất động sản phải được thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định...(3)...(4)...

Quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản (NĐ 96).

Điều 17

Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, giám sát, kiểm tra hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 60 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Cấp Giấy phép hoạt động thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

3. Cấp lại Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....

Trường hợp từ chối cấp lại, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do từ chối.

4. Thu hồi Giấy phép, chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....

5. Tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....



VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 2. MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 61. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Điều 62. Nội dung môi giới bất động sản

Điều 63. Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản

Điều 64. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản

Điều 65. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản

Mục 3. TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 66. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản

Điều 67. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản

Điều 68. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản



VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 61. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;
- c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản;
- d) **Trước khi hoạt động kinh doanh** dịch vụ môi giới bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản **gửi thông tin về doanh nghiệp** đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được **đăng tải trên hệ thống thông tin** về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
- b) **Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp** kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.



VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 67. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
2. Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản **phải gửi thông tin về doanh nghiệp** đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được **đăng tải trên hệ thống thông tin** về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.



VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 4. ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN; CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 69. Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản có tư cách pháp nhân và thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng được thành lập theo quy định của Luật Giáo dục nghề nghiệp hoặc Luật Giáo dục đại học;
- b) Doanh nghiệp được thành lập và có ngành, nghề kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;
- c) Đối với tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.

2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo theo pháp luật về giáo dục có liên quan.

3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.



VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 70. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Cá nhân dự thi sát hạch phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;
- b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;
- c) Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch.

2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;
- b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- c) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang bị tạm giam, đang chấp hành án phạt tù, đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định.

Quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản (NĐ 96).

Điều 18

Mục 2 (từ Điều 18 - Điều 33) quy định về môi giới BĐS và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS

Điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Điều 19

Tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch (viết tắt là kỳ thi) và cấp chứng chỉ.

.....

3. Mỗi năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức ít nhất 01 kỳ thi, tùy theo số lượng thí sinh đăng ký dự thi (một kỳ thi tối thiểu phải có 10 thí sinh).

Trường hợp không đủ thí sinh để tổ chức kỳ thi (dưới 10 thí sinh) và thí sinh đã nộp hồ sơ có nhu cầu dự thi tại Hội đồng thi của địa phương khác thì Ủy ban nhân dân tỉnh có công văn gửi thí sinh đó sang Ủy ban nhân dân của tỉnh, thành phố khác để dự thi.

Quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản (NĐ 96).

Điều 20

Mục 2 (từ Điều 18 - Điều 33) quy định về môi giới BĐS và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS

Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS

Hội đồng thi do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập cho từng kỳ thi, Hội đồng thi có số lượng thành viên từ 05 người trở lên,

Điều 21

Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng thi

1. Ban hành Kế hoạch tổ chức kỳ thi.....
2. Lập dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi
3. Tổ chức tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, lập danh sách thí sinh đủ điều kiện dự thi, thí sinh không đủ điều kiện dự thi.
4. Tổ chức kỳ thi, coi thi, chấm thi, chấm phúc khảo kết quả thi theo quy định



Chương VIII. XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS

Điều 71. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 72. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 73. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 74. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 75. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 76. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Chương II. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 73 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 2 Mục với 05 Điều (từ Điều 5 - Điều 9)

Mục 1

Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở

Điều 5

Dữ liệu về nhà ở quốc gia

Bao gồm: hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực nhà ở do Quốc hội, CP, TTCP ban hành; thông tin tổng hợp về chương trình, kế hoạch phát triển nhà, chương trình hỗ trợ nhà ở trên toàn quốc; số liệu điều tra, thống kê về nhà ở; số liệu về cấp GCN quyền sử dụng đất; thông tin về cá nhân được mua, thuê, thuê mua NOXH; thông tin về người nước ngoài sở hữu nhà ở trên phạm vi toàn quốc...

Dữ liệu về nhà ở quốc gia được tổng hợp từ dữ liệu từ các Bộ, ngành, địa phương chia sẻ, cung cấp

Điều 6

Dữ liệu về nhà ở địa phương

Bao gồm: hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực nhà ở do thuộc thẩm quyền của địa phương ban hành; kết quả thực hiện các chương trình, kế hoạch PTN ở trên địa bàn; thông tin về cá nhân được mua, thuê, thuê mua NOXH; thông tin về người nước ngoài sở hữu nhà ở trên địa bàn...

Dữ liệu về nhà ở địa phương được thu thập, tổng hợp từ báo cáo của các Sở, ngành, quận, huyện trên địa bàn báo cáo, cung cấp.

Chương II. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 73 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 2 Mục với 05 Điều (từ Điều 5 - Điều 9)

Mục 2

Nội dung cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản

Điều 7

Dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia

Bao gồm: hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực BĐS do Quốc hội, CP, TTCP ban hành; thông tin tổng hợp về các dự án BĐS trên cả nước (giao dịch, cơ cấu sản phẩm, tồn kho...); các thông tin liên quan đến thị trường BĐS (vốn FDI trong lĩnh vực BĐS, dư nợ tín dụng, phát hành trái phiếu, giao dịch thông qua công chứng, thuế, chứng chỉ môi giới BĐS được cấp...)

Dữ liệu về TT BĐS quốc gia được tổng hợp từ dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương chia sẻ, cung cấp

Điều 8

Dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương

Bao gồm: hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực BĐS của địa phương; thông tin, dữ liệu tổng hợp về các dự án BĐS trên địa bàn (công khai thông tin BĐS trước khi đưa vào giao dịch, lượng giao dịch, cơ cấu sản phẩm, tồn kho...); các thông tin liên quan đến thị trường BĐS (vốn FDI trong lĩnh vực BĐS, hoạt động của các tổ chức kinh doanh dịch vụ BĐS, chứng chỉ môi giới BĐS cấp trong kỳ, giao dịch qua sàn BĐS...)

Dữ liệu về TT BĐS địa phương được tổng hợp từ báo cáo của các Sở, ngành, chủ đầu tư dự án BĐS... chia sẻ, báo cáo, cung cấp

Điều 9

Các thông tin đối với dự án kinh doanh BĐS

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Mục 1

Xây dựng HTTT về nhà ở và thị trường BĐS

Điều 10

Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin

- *Tại trung ương: hệ thống máy chủ, máy trạm, các trang thiết bị đảm bảo kết nối mạng, thiết bị đảm bảo an toàn mạng, an ninh mạng... do Bộ Xây dựng thực hiện xây dựng, quản lý, vận hành.*

- *Tại địa phương: máy trạm, hệ thống đường truyền kết nối internet và các thiết bị khác... do các địa phương thực hiện bố trí, quản lý.*

Điều 11

Hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác HTTT

- *Phần mềm ứng dụng phục vụ thu thập, cập nhật thông tin có địa chỉ truy cập <https://bds.xaydung.gov.vn>.*

- *Phần mềm ứng dụng phục vụ công bố, tra cứu thông tin, số liệu, chia sẻ dữ liệu có địa chỉ truy cập <https://batdongsan.xaydung.gov.vn>.*

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Điều 12

Xây dựng hệ thống hạ tầng KT CNTT và Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác HTTT
Gồm các hoạt động: Thiết lập, nâng cấp, duy trì hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng, nâng cấp hệ thống phần mềm; Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng kiến thức

Điều 13

Xây dựng CSDL về nhà ở và thị trường BĐS

- Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, kiến trúc chính quyền điện tử ở địa phương.

- Việc chia sẻ dữ liệu thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước và pháp luật về giao dịch điện tử

Điều 14

Thu thập thông tin, dữ liệu

Nguồn thông tin: báo cáo định kỳ theo quy định của Nghị định; dữ liệu chuyên ngành; dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản sẵn có được số hóa.

Điều 15

Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu

- Thực hiện thông qua Cổng thông tin điện tử của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Nội dung thông tin chia sẻ, báo cáo của các Bộ, ngành, địa phương, chủ đầu tư dự án BĐS... thực hiện thông qua các biểu mẫu.

- **Các Bộ, ngành chia sẻ, cung cấp cho Bộ Xây dựng:**

* Tổng cục Thống kê chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở: theo số liệu của tổng điều tra dân số và nhà ở, điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ theo BM số 1 (5 năm)

* Bộ Tài nguyên và Môi trường chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tổng hợp từ BM số 2 (hàng Quý)

* Bộ Kế hoạch và Đầu tư chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản từ BM số 5 (hàng Quý)

* Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản theo BM số 6 (hàng Quý)

* Bộ Tài chính chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo BM số 7 (hàng Quý)

* Tổng cục Thuế chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo BM số 8 (hàng Quý)

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74, điểm a, b khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74, điểm a, b khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu

- Các địa phương chia sẻ, báo cáo Bộ Xây dựng:

- * Thông tin về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình hỗ trợ về nhà ở theo BM số 3 (hàng năm)
- * Thông tin về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo Biểu mẫu số 12 (hàng Quý)
- * Thông tin về quyết định đầu tư đối với các loại dự án bất động sản trên địa bàn theo BM số 13 (hàng Quý)
- * Thông tin về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực trên địa bàn theo BM số 14 (ngay khi phát sinh giao dịch, hàng Quý)
- * Thông tin về đất ở để đấu giá và tình hình đấu giá đất ở của các dự án đầu tư công xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo BM số 15 (hàng Quý)
- * Thông tin về Vẽ tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn được tổng hợp theo BM số 16 (hàng Quý)
- * Thông tin về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo BM số 17 (hàng Quý)
- * Thông tin về chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trong kỳ theo BM số 18 (hàng Quý)
- * Thông tin về cá nhân đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo BM số 19 (hàng Quý)
- * Thông tin về tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam trên địa bàn theo BM số 20 (hàng Quý)
- * Thông tin về nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn theo BM số 21 (hàng Quý)
- * Thông tin về số lượng, diện tích nhà ở công vụ hiện có và đang sử dụng trên địa bàn theo BM số 22 (hàng Quý)
- * Thông tin về chương trình hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn theo chương trình mục tiêu quốc gia quy định tại khoản 8 Điều 6 của Nghị định theo BM số 23 (hàng Quý)

Điều 15

Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu

- Các Sở, ngành, quận, huyện báo cáo UBND tỉnh, thành phố:

* Theo chức năng, nhiệm vụ tương ứng với nội dung yêu cầu tại BM số 3, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23

- Chủ đầu tư dự án bất động sản báo cáo UBND tỉnh, thành phố:

* Thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh theo BM số 9 (trước khi đưa vào kinh doanh)

* Thông tin về chuyển nhượng dự án bất động sản (nếu có) theo BM số 10 (hàng Quý)

* Thông tin về tình hình giao dịch của dự án theo BM số 11 (hàng Quý)

- Các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn báo cáo UBND tỉnh, thành phố:

* Thông tin về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo BM số 17 (hàng Quý)

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74, điểm a, b khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74, điểm a, b khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Điều 16

Tiếp nhận và xử lý, lưu trữ thông tin, dữ liệu

- Bộ Xây dựng: tiếp nhận thông tin, dữ liệu từ các Bộ, ngành, địa phương chia sẻ, báo cáo.

- UBND tỉnh, thành phố: tiếp nhận thông tin, dữ liệu từ sở, ngành, quận, huyện trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ cung cấp, từ các chủ đầu tư dự án BĐS trên địa bàn báo cáo, cung cấp.

Điều 17

Thời hạn chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu TT BĐS

- Các thông tin về: dự án BĐS trước khi đưa vào kinh doanh; giao dịch qua hoạt động công chứng; giao dịch, chuyển nhượng trong dự án bất động sản được cập nhật ngay khi phát sinh giao dịch.

- Định kỳ hàng Quý, Năm.

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74, điểm a, b khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Mục 2

Quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 18

Tổ chức bộ máy quản lý, vận hành HTTT

- Bộ Xây dựng: bố trí công chức, viên chức phù hợp để thực hiện quản lý, vận hành HTTT; UBND địa phương bố trí công chức, viên chức phù hợp để thực hiện xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương.
- Cơ quan quản lý HTTT được lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện một số hạng mục công việc: cung cấp hạ tầng công nghệ, phần mềm, điều tra, khảo sát thông tin phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu.

Điều 19

Quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Chương III. Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- Cụ thể hóa nội dung quy định tại Điều 72, 73, 74, điểm a, b khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh BĐS

- Gồm có 3 Mục với 12 Điều (từ Điều 10 - Điều 21)

Mục 3

Công bố, khai thác thông tin về NO& TT BĐS

Điều 20

Công bố thông tin về NO & TT BĐS

- Các thông tin được công bố tại Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ website <https://batdongsan.xaydung.gov.vn>

- Bộ Xây dựng: công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc định kỳ hàng Quý, Năm.

- UBND tỉnh, thành phố: công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn định kỳ hàng Quý, Năm.

Điều 21

Khai thác thông tin về NO & TT BĐS

- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

- Hình thức khai thác: qua Cổng thông tin của HTTT (đối với thông tin tổng hợp về NO và TT BĐS); qua phiếu yêu cầu, hợp đồng cung cấp đối với thông tin mang tính chuyên sâu, chi tiết.

Chương IV. Tổ chức thi hành

Gồm có 06 Điều
(từ Điều 22 - Điều 27)

Điều 22

Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

Điều 23

Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ

Điều 24

Trách nhiệm của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Điều 25

Trách nhiệm và quyền hạn của tổ chức, cá nhân

Điều 26

Quy định chuyển tiếp

Trường hợp đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà hệ thống phần mềm dùng chung chưa hoàn thiện thì cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện báo cáo bằng văn bản giấy

Điều 27

Hiệu lực thi hành

Chương IX. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BĐS

MỤC 1. ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 77. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản

Điều 78. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

Điều 79. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

Đây là một nội dung mới được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm điều tiết, bình ổn thị trường bất động sản trong các trường hợp khi thị trường tăng trưởng "nóng", "đóng băng".

Nội dung quan trọng của Mục này:

Điều 77. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản

Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; bảo đảm cung cầu và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.

Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội.

Chương IX. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BĐS

Điều 78. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản.
2. Điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản thông qua điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản.
3. Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ.
4. Hỗ trợ cho vay lãi suất ưu đãi đối với khách hàng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối với các loại hình bất động sản cần hỗ trợ, ưu tiên phát triển.
5. Điều hành chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ.
6. Thực hiện điều hành chính sách khác để điều tiết thị trường bất động sản trong từng thời kỳ.



Chương IX. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BĐS

Mục 2. NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 80. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.
2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.
3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.
5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.
6. Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản



Chương IX. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BĐS

Điều 81. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

- a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;
- b) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản và dịch vụ bất động sản khác trong phạm vi của địa phương;
- c) Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;
- d) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;
- đ) Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;
- e) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;
- g) Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

Chương X. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 82. Hiệu lực thi hành

Điều 83. Quy định chuyển tiếp

Chương này có một số điểm chú ý về quy định chuyển tiếp :

Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán, thuê mua theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.

Các sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện quy định tại Điều 55 của Luật này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trân trọng cảm ơn