

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: **3201** /SXD-QLN&TTBĐS

Thừa Thiên Huế, ngày **27** tháng 8 năm 2024

V/v triển khai thực hiện nội dung có liên quan đến tổ chức, hoạt động của các sàn giao dịch; các tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

Kính gửi:

- Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế;
- Các sàn giao dịch bất động sản;
- Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;
- Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản;
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 2325/SKHĐT-ĐKKD ngày 24/6/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc cung cấp danh mục các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh; theo đó Sở Kế hoạch và Đầu tư đã cung cấp cho Sở Xây dựng **danh sách các doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh ngành nghề sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh (486 doanh nghiệp).**

Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023 và 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 đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024; để thực hiện đúng quy định các nội dung có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đã được pháp luật quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ nêu trên, Sở Xây dựng đề nghị các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản trên địa bàn tỉnh thực hiện đúng quy định các nội dung có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đã được pháp luật quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ (*Nội dung này Sở Xây dựng đã có Công văn số 2933/SXD-QLN&TTBĐS ngày 08/8/2024 về việc triển khai thực hiện Luật Nhà ở 2023; Luật Kinh doanh bất động sản 2023; các Nghị định, Thông tư hướng dẫn gửi các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan; đã được đăng tải công khai trên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng*); trong đó đề nghị tập trung vào một số nội dung sau:

### **1. Đối với sàn giao dịch bất động sản:**

- Phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định. 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. 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; được quy định tại Điều 54 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.

- Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây: Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp; 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 bất động sản; được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.

- Sàn giao dịch bất động sản hoạt động theo nội dung quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản hướng dẫn:

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

1. Kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đưa vào kinh doanh đối với các bất động sản đưa vào giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản; thực hiện niêm yết, cung cấp thông tin bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.

2. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ, cung cấp thông tin để khách hàng tìm kiếm, lựa chọn bất động sản.

3. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, hỗ trợ các bên đàm phán, thương thảo giao dịch bất động sản. Hoạt động môi giới bất động sản trong sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng điều kiện và tuân thủ các quy định tại Mục 2 Chương này.

4. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên lập và ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản.

5. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ và bàn giao bất động sản (nếu có) đối với các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.

6. Thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về các bất động sản và giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.

7. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ nội dung khác liên quan đến các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.

8. *Xác nhận giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản; cung cấp thông tin giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh.*

9. *Chính phủ quy định chi tiết Điều này.*”

- 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 Kinh doanh Bất động sản 2023 thì phải bổ sung đủ các điều kiện quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; trong đó 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; được quy định tại Khoản 10 Điều 83 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.

Điều 54 và Điều 55 của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 quy định:

“**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.**

4. *Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.*”

“**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 bất động sản.*

**2. Sàn giao dịch bất động sản phải được thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 54 của Luật này.**

3. *Sàn giao dịch bất động sản phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản.*

4. Sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm thực hiện các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

## **2. Đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản**

**a) Đối với tổ chức:** Phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định; Phải có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản; được quy định tại Điều 61 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.

### **b) Đối với cá nhân:**

Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; 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; được quy định tại Điều 61 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.

**c) Nội dung môi giới bất động sản:** Thực hiện theo Điều 62 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và các văn bản hướng dẫn:

### **“Điều 62. Nội dung môi giới bất động sản**

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký kết hợp đồng.

2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.”

## **3. Đối với các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản**

- 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 Kinh doanh Bất động sản 2023. 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. 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; được quy định tại Điều 67 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.

- Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản thực hiện theo Điều 66 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và các văn bản hướng dẫn:

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

1. Nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản quy định như sau:

a) Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp, chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn;

b) Bất động sản được quản lý phải là bất động sản hợp pháp.

2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:

a) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;

b) Tư vấn về tài chính bất động sản;

c) Tư vấn về giá bất động sản;

d) Tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

3. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;

c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;

d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo hợp đồng;

đ) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với khách hàng, đối với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.”


Sở Xây dựng đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế phối hợp cung cấp văn bản này đến các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản trên địa bàn do mình quản lý. Đồng thời, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan để các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản trên địa bàn nắm rõ và có trách nhiệm thực hiện đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các pháp luật liên quan khác.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước được giao, Sở Xây dựng sẽ thực hiện việc kiểm tra, thanh tra trong hoạt động kinh doanh của các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản trên địa bàn tỉnh nhằm phát hiện, chấn chỉnh kịp thời các thiếu sót, tồn tại; trường hợp phát hiện hành vi vi phạm (nếu có) sẽ tiến hành xử lý hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

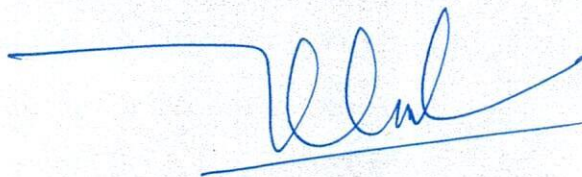
Sở Xây dựng gửi Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế được biết và triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Giám đốc và các phó Giám đốc Sở;
- Website Sở (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLN&TTBDS.



**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Huỳnh Minh Khang**