MỤC LỤC

CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG 7

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 7
Điều 2. Đối tượng áp dụng 8
Điều 3. Giải thích từ ngữ 8
Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản 9
Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh 10
Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh 10
Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản 12
Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm 12
Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản 13
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 14
Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản 15

CHƯƠNG II. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN ... 15

Điều 12. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh 16
Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 16
Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh 17
Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn .. 18
Điều 16. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 19
Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản 20
Điều 18. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh 21
Điều 19. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh 22
Điều 20. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn ... 24
Điều 21. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 25

CHƯƠNG III. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI 26

Điều 22. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh 27

Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 27
Điều 24. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh 28
Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 29
Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 30
Điều 27. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....32

CHƯƠNG IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN 33

Mục 1. Quy định chung.....33

Điều 28. Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....33
Điều 29. Yêu cầu chung đối với kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....34

Mục 2. 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.....36

Điều 30. 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 36
Điều 31. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....37
Điều 32. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....37
Điều 33. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....38

Mục 3. 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 38

Điều 34. 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.....38
Điều 35. 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 38
Điều 36. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 39
Điều 37. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 39

CHƯƠNG V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN 39

Điều 38. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản 40

Điều 39. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 40

Điều 40. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 41

Điều 41. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 42

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 43

CHƯƠNG VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....44

Mục 1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, áp dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản.....44

Điều 43. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....44

Điều 44. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản 45

Điều 45. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản 46

Điều 46. Giá giao dịch bất động sản.....47

Điều 47. Thanh toán trong giao dịch bất động sản.....47

Mục 2. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 47

Điều 48. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng 47

Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 48

Điều 50. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 48

Điều 51. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 49

CHƯƠNG VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN 49

Mục 1. Sàn giao dịch bất động sản.....49

Điều 52. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản.....49

Điều 53. Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản 50

Điều 54. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....50

Điều 55. 50

Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản 50

Điều 56. Quyền của sàn giao dịch bất động sản.....51

Điều 57. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản.....51

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản 52
Điều 59. Quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản 52

Mục 2. Môi giới bất động sản 52

Điều 60. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản 53
Điều 61. Nội dung môi giới bất động sản.....53
Điều 62. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản 53
Điều 63. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản 53
Điều 64. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản 54

Mục 3. Tư vấn, quản lý bất động sản 55

Điều 65. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.....55
Điều 66. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản 55
Điều 67. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản 56

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 56

Điều 68. 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.....56
Điều 69. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản 57

CHƯƠNG VIII. XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 57

Điều 70. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản 57
Điều 71. 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.....58
Điều 72. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản 58
Điều 73. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản 59
Điều 74. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.....60
Điều 75. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản 60

CHƯƠNG IX. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ..61
Mục 1. Điều tiết thị trường bất động sản 61
Điều 76. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản.....61
Điều 77. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản 62
Điều 78. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản 62
Mục 2. Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.....63
Điều 79. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.....63
Điều 80. 63
Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản 63
Điều 81. Xử lý vi phạm 65
CHƯƠNG X. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 65
Điều 82. Hiệu lực thi hành.....65
Điều 83. Quy định chuyển tiếp.....65

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

Số:…/2023/QH15

Dự thảo
ngày 09/10/2023

LUẬT
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản.

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Luật này không áp dụng đối với các trường hợp:

a) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách; chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do sáp nhập, hợp nhất theo quy định của pháp luật;

b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

c) Tổ chức, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp;

d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;

đ) Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Kinh doanh bất động sản* là việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận.

2. *Kinh doanh dịch vụ bất động sản* bao gồm kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

3. *Dự án bất động sản* là dự án đầu tư xây dựng công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng 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 năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

4. *Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn* là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng, đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc đã hoàn thành việc xây dựng nhưng không yêu cầu phải nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. *Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai* là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. *Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng* là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua và được sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê hàng tháng để trả cho

bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết thời hạn thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và đã trả hết số tiền còn lại thì bên thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó.

7. *Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản* là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng theo quy định của Luật này.

8. *Hợp đồng kinh doanh bất động sản* là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Luật này.

9. *Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản* là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để thực hiện các dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

10. *Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản* là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật này.

11. *Sàn giao dịch bất động sản* là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản, được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này.

12. *Môi giới bất động sản* là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

13. *Tư vấn bất động sản* là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

14. *Quản lý bất động sản* là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo nội dung ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.

2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải tuân thủ các quy định và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

3. Kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch.

4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh, theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

1. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo Luật này bao gồm:

a) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai;

b) Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó bao gồm các loại 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;

c) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

2. Chính phủ quy định chi tiết điểm b khoản 1 Điều này.

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

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về dự án bất động sản, bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh:

a) Trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này;

b) Trên Trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (nếu có).

2. Thông tin về dự án bất động sản:

a) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản;

b) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị;

d) Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản.

3. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai:

a) Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản; thông tin về phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;

b) Thiết kế cơ sở; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của công trình xây dựng và đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đối với trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở;

c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất;

d) Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

đ) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở, công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;

e) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

4. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn:

a) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó;

c) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

5. Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;

c) Các hạn chế về quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

6. Các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.

3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi của dự án đối với dự án được ưu đãi đầu tư.

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Nhà nước có chính sách để điều tiết thị trường bất động sản, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.

6. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.

7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.

Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin, không công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

3. Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

4. Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua,

thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.

5. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

6. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.

7. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

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

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Không trong thời gian đang bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Không trong thời gian đang thực hiện thủ tục phá sản, giải thể theo quy định pháp luật;

c) Phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

d) 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 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 và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; 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 với 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. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 3 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

b) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại 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; các trường hợp khác theo quy định của Luật Phá sản, Luật Phòng, chống tham nhũng.

5. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết điểm c và điểm d khoản 2; quy định chi tiết về tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ về số lượng, giá trị theo từng loại hình bất động sản quy định tại khoản 3 Điều này.

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

1. Các hình thức 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:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại;

đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;

e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;

g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm đ và điểm g khoản 1 Điều này.

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì được thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.

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

1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng.

4. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời gian thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.

5. Đối với dự án nhà ở, ngoài việc đáp ứng các quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

CHƯƠNG 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

1. Các loại nhà ở có sẵn, trừ các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các loại công trình xây dựng có sẵn 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. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Luật này được đưa vào kinh doanh.

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

1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu đối với các căn hộ, phần diện tích sàn xây dựng, công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu là quyền sử dụng chung.

2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở về thời hạn sở hữu nhà ở. Việc bán, cho thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng về niên hạn sử dụng công trình xây dựng.

4. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

5. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng. Việc mua bán nhà ở, công trình

xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu.

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

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

a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh thì phải được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 và d khoản 1 Điều này thì cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

a) Dự án phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;

b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đối với nhà nước theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh;

d) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng.

3. Trường hợp bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng thì phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua ngoài

việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì cần phải đảm bảo các yêu cầu sau đây:

a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;

b) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn công trình xây dựng đó;

c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;

d) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích sử dụng đất chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Phần diện tích sàn xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và phải được ghi rõ trong hợp đồng bán, cho thuê mua;

e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.

Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 10 của Luật này được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.

2. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật này; được mua công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng để cho thuê lại theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng.

4. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn được cư trú hợp pháp tại Việt Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.

5. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.

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

1. Các bên ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản tuân thủ các quy định sau đây:

a) Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật này; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan;

b) Trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua;

c) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản thì các bên thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Mục 1 Chương VII của Luật này;

d) Trường hợp bất động sản thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

2. Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ liên quan khác đối với Nhà nước theo quy định pháp luật.

3. Các bên ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có

thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình xây dựng đó. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.

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

1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận, phê duyệt.

3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

4. Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

5. Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.

6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.

7. Tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nhà ở về bàn giao nhà ở.

8. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, bên thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

9. Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 18. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh

1. Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền:

a) Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên mua, thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận;

d) Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua, thuê mua gây ra;

e) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

g) Các quyền khác trong hợp đồng.

2. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:

a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà ở, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;

g) Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: thanh toán tiền thuê chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

h) Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 19. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh

1. Nghĩa vụ bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng quy định như sau:

a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở (nếu có);

b) Bảo quản nhà ở, công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;

c) Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;

e) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa nhà ở theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;

g) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;

h) Bên cho thuê nhà ở nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác;

i) Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 21 của Luật này;

k) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

l) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

m) Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 9 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 của Luật này;

n) Thực hiện giao kết hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đúng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này;

o) Đảm bảo có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua;

p) Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;

q) Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở đưa vào kinh doanh thì phải thi hành xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

2. Nghĩa vụ chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt quy định như sau:

a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;

b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;

c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;

d) Việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành công trình xây dựng;

đ) Nghĩa vụ tài chính về đất đai và các nghĩa vụ về tài chính khác của dự án, công trình xây dựng theo quy định pháp luật đối với người mua, thuê mua được phân bổ vào;

e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

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

1. Quyền của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định như sau:

a) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao nhà ở, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định pháp luật;

d) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;

đ) Bên thuê mua được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

e) Bên thuê mua được yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;

g) Bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;

h) Bên thuê mua có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua;

i) Các quyền khác trong hợp đồng.

2. Quyền của bên thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định như sau:

a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng;

c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;

đ) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

e) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi: không sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng khi nhà ở, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê nhà ở, công trình xây dựng không theo thỏa thuận trong hợp đồng; quyền sử dụng nhà ở, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba;

h) Các quyền khác trong hợp đồng.

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

1. Thanh toán đủ tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Nhận nhà ở, công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; phối hợp với bên bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện các thủ tục mua bán, thuê, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Trong trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua; sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua; thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

7. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng phải sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra; thanh toán đủ tiền thuê nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trả nhà ở, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

8. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

9. Bên mua, thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú trong dự án đầu tư có trách nhiệm trong việc: đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định, quy chế về quản lý, vận hành công trình xây dựng được áp dụng đối với công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng; thực hiện kê khai, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật trong sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng.

10. Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê, thuê mua đúng công năng; thực hiện đúng các quy định pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội.

11. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi thực hiện bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, công trình xây dựng.

12. Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền theo quy định pháp luật và theo hợp đồng đã ký kết thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì, sửa chữa, thay thế, lắp đặt đối với hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

CHƯƠNG III
KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

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

1. Các loại nhà ở hình thành trong tương lai, trừ các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các loại 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. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng quy định tại khoản 7 Điều 24 của Luật này.

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

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại dự án theo quy định của Luật này.

2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tại Điều 4 và Điều 13, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm:

a) Sử dụng tiền đã thu từ khách hàng để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định pháp luật về phòng, chống rửa tiền;

b) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng theo hợp đồng mua, thuê mua đã ký hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản;

c) Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

d) Phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Phương án 1:

5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc theo thỏa thuận với khách hàng khi dự án có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Số tiền đặt cọc tối đa theo quy định của Chính phủ nhưng không vượt quá 10% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, từng loại hình bất động sản.

Phương án 2:

5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này.

6. Giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 16 của Luật này.

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

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

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

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất; hợp đồng cho thuê đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Có các loại giấy tờ: Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình và hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp không phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 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 hoàn thành xây dựng xong phần móng của công trình xây dựng đó và 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 có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

5. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải tuân thủ quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

7. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành tương lai đưa vào kinh doanh ngoài các điều kiện quy định tại Điều này còn phải đáp ứng thêm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.

8. Đáp ứng các quy định tại các điểm b, c, d khoản 1 và điểm a, c khoản 2 Điều 14 của Luật này.

9. Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

10. Chính phủ quy định chi tiết khoản 4 Điều này.

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

1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, 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 bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

2. Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, 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 bất động sản đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng

thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê hàng tháng để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định.

Phương án 1:

3. Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được sử dụng số tiền này cùng với lợi tức (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

Phương án 2:

3. Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 90% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được sử dụng số tiền này cùng với lợi tức (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

Phương án 3:

3. Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

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

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 thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (sau đây gọi

chung là tổ chức tín dụng) chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với khách hàng trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với khách hàng trong hợp đồng mua thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết.

2. Trường hợp tổ chức tín dụng chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì tổ chức tín dụng và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

Căn cứ vào thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, tổ chức tín dụng bảo lãnh gửi chủ đầu tư dự án bất động sản văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả các khách hàng mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho khách hàng khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

3. Khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp khách hàng lựa chọn không có tổ chức tín dụng 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 khách hàng đã ký hợp đồng. Việc khách hàng từ chối việc tổ chức tín dụng 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, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư và khách hàng do chủ đầu tư cung cấp, tổ chức tín dụng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

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 nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và phải được

ghi rõ vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án bất động sản.

Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng với chủ đầu tư dự án và thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành cho khách hàng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực.

6. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho khách hàng trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của khách hàng theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho khách hàng và khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh.

7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng quy định tại khoản 1 Điều này và khách hàng có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng thay cho chủ đầu từ theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.

8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và các quy định pháp luật liên quan về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.

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

1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Việc bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết và quy định tại Điều này.

3. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

a) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp pháp luật quy định công trình xây dựng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng công trình, các điều kiện đưa công trình vào khai thác, sử dụng thì phải được thực hiện theo đúng quy định;

b) Việc bàn giao công trình xây dựng được lập thành văn bản;

c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;

d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thực hiện bàn giao công trình xây dựng không đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng, không đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ luật Dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng.

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

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 28. Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

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;

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 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. Thực hiện giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

a) Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 30 và Điều 34 của Luật này;

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng theo các quy định tại Chương VI của Luật này;

c) Các bên tham gia giao dịch có trách nhiệm tự mình chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ đảm bảo chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

d) Trước khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho khách hàng;

đ) Sau khi ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký kết và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, trừ trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

g) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định pháp luật về đất đai.

Điều 29. Yêu cầu chung đối với kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản có quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh cần đáp ứng yêu cầu sau đây:

a) Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;

b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị theo tiến độ dự án và bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, trạm xử lý nước thải;

c) Bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

d) Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;

e) Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở bên thuê, thuê lại bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho bên thuê, thuê lại về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

g) Trường hợp là doanh nghiệp nhà nước thì 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; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu quyền sử dụng đất là tài sản tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;

h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;

e) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh; phải cam kết sử dụng đất theo đúng hợp đồng đã ký kết;

g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

4. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này và tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai.

Mục 2
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 30. 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

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 theo quy định của Luật Đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng chỉ cần nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

5. Trong thời hạn sử dụng đất.

6. Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

7. Không nằm trong khu vực đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt; 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. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch chi tiết và điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án

được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

8. Trước khi ký hợp đồng, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do.

9. Chính phủ quy định chi tiết khoản 8 Điều này.

Điều 31. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản.

2. Thực hiện đúng các quy định tại Điều 6, khoản 1 Điều 9 và khoản 2 Điều 30 của Luật này.

3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai theo quy định pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

4. Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.

Điều 32. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng 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 trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở của mình.

3. Thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở.

4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.

Điều 33. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. 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 trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên.

2. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Trong quá trình đầu tư 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.

4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.

Mục 3

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 34. 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

Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng 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 6 Điều 30 của Luật này.

Điều 35. 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

Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải đáp ứng các quy định tại Điều 31 của Luật này.

Điều 36. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng của mình.

4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.

Điều 37. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.

2. Thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.

3. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;

b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt;

c) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;

d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận, theo quy định pháp luật. Trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời gian chưa chuyển giao.

4. Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

CHƯƠNG V
CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 38. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

2. Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi mục tiêu, quy hoạch của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan.

3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, 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.

4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này và tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai.

Điều 39. 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/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 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 và 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 có tranh chấp theo quy định của Luật Đất đai, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự

án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

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; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;

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 không chuyển nhượng.

2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt.

3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

4. Doanh nghiệp nhà nước ngoài tuân thủ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này 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; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu dự án, phần dự án chuyển nhượng có tài sản cố định của doanh nghiệp, tài sản công.

5. Ngoài các điều kiện quy định tại 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 các điều kiện khác theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan.

Điều 40. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

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 41 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.

Điều 41. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này thực hiện như sau:

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:

a) Chủ đầu tư 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 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 cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;

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.

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:

a) Chủ đầu tư 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 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 cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;

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 dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.

3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì 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, thực hiện thủ tục sau đây: bên chuyển nhượng thực hiện thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; bên nhận chuyển nhượng sau khi được công nhận là chủ đầu tư dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà

nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

CHƯƠNG VI
HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1
CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, ÁP DỤNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 43. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

a) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;

b) Hợp đồng thuê nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;

c) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

đ) Hợp đồng mua bán, thuê mua 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, công nghiệp và các công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

e) Hợp đồng thuê 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, công nghiệp và các công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

h) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;

k) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;

l) Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;

c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;

d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.

4. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà một bên hoặc các 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.

5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

6. 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. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Điều 44. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản khi xác lập, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh

doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng 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 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.

Điều 45. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; bảo lãnh của tổ chức tín dụng cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; đối tượng và nội dung dịch vụ; yêu cầu và kết quả dịch vụ; thời hạn thực hiện dịch vụ; phí dịch

vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

5. Chính phủ quy định chi tiết nội dung chính của các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 43 của Luật này.

Điều 46. Giá giao dịch bất động sản

1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

2. Đối với bất động sản là tài sản công hoặc tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước được đưa vào kinh doanh thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp khi xác định giá giao dịch.

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

Điều 47. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

1. Nội dung việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về thanh toán.

2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh 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 được ghi rõ trong hợp đồng.

Mục 2

CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng

1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng 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. Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương IV của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 49. 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 đảm bảo 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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 và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về hợp đồng thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định 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 lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng hợp đồng đã ký kết.

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, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, 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 50. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng

hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 51. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Chính phủ.

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

Mục 1
SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 52. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật này.

2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch, theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành; cung cấp các dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn, hưởng thù lao theo quy định và hợp đồng ký kết với bên yêu cầu cung cấp dịch vụ.

3. Được đăng tải thông tin về Sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới phải có đủ điều kiện được hoạt động theo Luật này.

5. Sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử (nếu có); trường hợp thông qua hình thức giao dịch điện tử thì phải tuân thủ quy định của Luật này, Luật Giao dịch điện tử và pháp luật khác có liên quan.

Điều 53. 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 theo quy định tại khoản 5 Điều 9.

2. Tên gọi của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn và theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhưng phải kèm theo 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 nhà ở và thị trường bất động sản địa phương nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch để được cấp giấy phép hoạt động.

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

Điều 54. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Người quản lý, điều hành phải đáp ứng điều kiện:

a) Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

b) Có chứng chỉ quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Sàn giao dịch bất động sản phải được thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 53 của Luật này.

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

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 55. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đối với các bất động sản đưa vào giao dịch qua sàn; thực hiện niêm yết, công khai thông tin bất động sản đủ điều kiện giao dịch 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.

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.

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

8. Xác nhận giao dịch thông qua sàn; cung cấp thông tin giao dịch bất động sản qua sàn cho cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản ở địa phương.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 56. Quyền của sàn giao dịch bất động sản

1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận.

4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.

5. Các quyền khác theo hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

Điều 57. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.

2. Cung cấp, niêm yết đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp, niêm yết.

3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho khách hàng.

7. Quản lý nhân viên môi giới và người lao động làm việc tại tại sàn trong việc tuân thủ pháp luật.

8. Tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên môi giới làm việc tại sàn.

9. Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật.

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn có các quyền sau đây:

a) Được yêu cầu sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;

b) Ký hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;

c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch gây ra;

d) Các quyền khác theo hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện quy định của pháp luật, nội quy của sàn giao dịch bất động sản;

b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

Điều 59. Quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản

1. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh thực hiện:

a) Quản lý, giám sát, định kỳ hoặc đột xuất kiểm tra hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;

b) Quản lý cấp, cấp lại, thu hồi Giấy phép hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;

c) Quản lý việc dừng hoạt động, thực hiện chấm dứt hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo quy định.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 60. 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 theo quy định tại khoản 5 Điều 9, phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản, tên, địa chỉ; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;

b) Trước khi hoạt động kinh doanh, 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 nhà ở và thị trường 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:

a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

b) Phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Điều 61. 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 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 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 62. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản

1. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ Sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới bất động sản và sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới thỏa thuận, không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới bất động sản.

Điều 63. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản

1. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:

a) Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới;

b) Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này;

c) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch;

d) Thu phí dịch vụ của khách hàng, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận;

đ) Từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh;

e) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra;

g) Các quyền khác theo đồng dịch vụ môi giới bất động sản.

2. Quyền của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản:

a) Các quyền theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều này;

b) Hưởng thù lao theo quy định tại Điều 62 của Luật này.

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

1. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:

a) Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản trung thực do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp;

b) Tổ chức khóa đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản;

c) Thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

đ) Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản.

2. Nghĩa vụ của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản:

a) Nghĩa vụ theo quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;

b) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nơi cá nhân làm việc;

c) Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

Mục 3

TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 65. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

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

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

b) Bất động sản 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 mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.

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

a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, 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 đúng hợp đồng;

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

Điều 66. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để 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, quản lý bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh

nghiệp 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.

Điều 67. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản

1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản:

a) Thu phí dịch vụ tư vấn bất động sản theo hợp đồng;

b) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

2. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản:

a) Quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không trái với các quy định có liên quan của Luật này;

b) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

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 68. 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

Cơ sở đào tạo kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng yêu cầu sau đây:

1. Cơ sở đào tạo có tư cách pháp nhân, thuộc một trong các trường hợp:

a) Cơ sở đào tạo được thành lập theo quy định của Luật Giáo dục nghề nghiệp và Luật Giáo dục đại học;

b) Doanh nghiệp thành lập và đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;

c) Đối với các 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 phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 69. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

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

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:

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, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

CHƯƠNG VIII
XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 70. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử.

2. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần:

a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

b) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

c) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 71. 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

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm tập hợp các thiết bị cơ bản như sau: thiết bị tính toán, thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh an toàn mạng và cơ sở dữ liệu, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ.

2. Hệ thống phần mềm để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm: Hệ điều hành, hệ quản trị cơ sở dữ liệu và phần mềm ứng dụng, phần mềm an ninh an toàn mạng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 72. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc Chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật.

2. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Cơ sở dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình mục tiêu quốc gia hỗ trợ về nhà ở;

c) Cơ sở dữ liệu về chương trình điều tra, thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản; về quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở;

d) Cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; dự án nhà ở, bất động sản;

đ) Cơ sở dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản, hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản;

e) Cơ sở dữ liệu về kinh doanh dịch vụ bất động sản;

g) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 73. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như tài liệu dạng giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử.

2. Các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành bao gồm cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về công chứng và các cơ sở dữ liệu khác có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;

c) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

d) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

4. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:

a) Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

b) Thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản;

c) Thông tin, dữ liệu về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

d) Thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

đ) Thông tin, dữ liệu về đất đai đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

e) Thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản để bán thông qua công chứng, chứng thực;

g) Thông tin, dữ liệu từ các chương trình điều tra, thống kê cấp quốc gia về nhà ở.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;

b) Công bố công khai và chịu trách nhiệm về thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

c) Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật.

6. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 74. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và các pháp luật khác có liên quan.

2. Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:

a) Các tổ chức, cá nhân được tiếp cập, khai thác các thông tin được công bố, công khai của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

c) Việc khai thác thông tin không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

Điều 75. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Kinh phí phục vụ cho các hoạt động: xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin; xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách, pháp luật về đầu tư công và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và khai thác thông tin, dữ liệu.

3. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

CHƯƠNG IX

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 76. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản

1. 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.

2. Nhà nước chủ động, tăng cường điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội nhưng phải bảo đảm:

a) Tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân;

b) Tôn trọng tối đa các quy luật thị trường;

c) Bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan;

d) Kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.

Điều 77. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Trong thẩm quyền được giao, Chính phủ quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản thông qua điều hành thực hiện các chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, thuế, tín dụng, đất đai, tài chính quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản:

a) 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;

b) Điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm dự án bất động sản để điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản;

c) Điều chỉnh dự án bất động sản để điều chỉnh nguồn cung và cơ cấu sản phẩm thị trường bất động sản;

d) 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;

đ) 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;

e) 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;

g) Thực hiện điều hành các chính sách khác để điều tiết thị trường bất động sản trong từng thời kỳ.

Điều 78. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 78 của Luật này theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

2. Chính phủ trong thẩm quyền được giao quyết định các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản.

3. Trường hợp vượt thẩm quyền được giao, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định các chính sách, giải pháp điều tiết thị trường bất động sản.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.

Mục 2

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

Điều 79. 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 về kinh doanh bất động sản.

Điều 80. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;

c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;

d) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

đ) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quản lý hoạt động môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch;

e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;

g) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;

h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;

i) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đình chỉ, tạm dừng, chấm dứt hoạt động hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

l) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền quy định việc giao đất, cho thuê đất của các dự án bất động sản; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính trong kinh doanh bất động sản.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản, tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

7. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn;

b) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn;

c) Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn;

d) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn;

đ) Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trên địa bàn;

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 trên địa bàn;

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.

8. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền do pháp luật quy định và theo sự phân cấp của cơ quan nhà nước cấp trên.

Điều 81. Xử lý vi phạm

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

2. Tổ chức, cá nhân khi thi hành công vụ có hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG X
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 82. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024

2. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 83. Quy định chuyển tiếp

1. Quy định chuyển tiếp về bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

a) Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án bất động sản đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh năm 2014 trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này;

b) Các hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được xác lập, được ngân hàng thương mại phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không bắt buộc phải thực hiện lại việc bảo lãnh theo quy định của Luật này.

2. Đối với các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên tiếp tục thực hiện theo nội dung cho phép chuyển nhượng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng thì thực hiện theo quy định của Luật này.

3. Các hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đã được xác lập trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Hợp đồng, giao dịch chưa được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Luật này thì chủ thể hợp đồng, giao dịch tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, trừ trường hợp các bên của hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung nội dung, hình thức của hợp đồng để phù hợp và áp dụng theo quy định của Luật này;

b) Hợp đồng, giao dịch chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của luật này thì áp dụng theo quy định của Luật này;

c) Hợp đồng, giao dịch được xác lập trước thời điểm luật này có hiệu lực được sửa đổi sau ngày luật này có hiệu lực để bổ sung nội dung mới thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Luật này thì áp dụng theo quy định tại Luật này.

4. Quy định chuyển tiếp về kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản:

a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành, các sàn giao dịch đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;

b) Sau thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, các sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật này;

c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà sàn giao dịch bất động sản không đáp ứng đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật này thì không được thực hiện việc giao dịch bất động sản.

5. Quy định chuyển tiếp về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:

a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm 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 đủ điều kiện đào tạo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;

b) Sau thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này mà cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì không được thực hiện đào tạo;

d) Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 vẫn còn thời hạn được ghi trong Chứng chỉ thì tiếp tục có giá trị sử dụng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện thi sát hạch theo quy định của Luật này và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ ..... thông qua ngày ..... tháng ..... năm 202....