

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

-----***-----

**GIỚI THIỆU NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA
LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
SỐ 29/2023/QH15**

Tp. HCM 10/2024

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

Sau hơn 9 năm triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng:

Tạo cơ sở pháp lý để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản

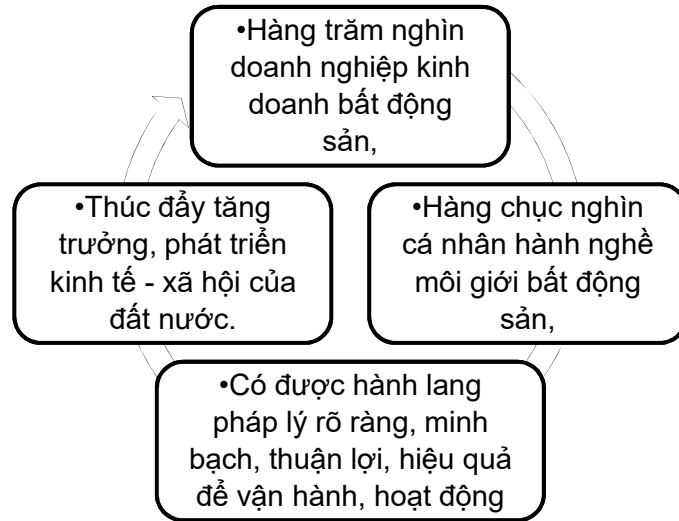
•Góp phần minh bạch, làm lành mạnh thị trường bất động sản

•Chuẩn hóa hàng hóa bất động sản được giao dịch

•Nâng cao tính chuyên nghiệp của các chủ thể kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

Thông qua các cơ chế, chính sách về kinh doanh bất động sản được ban hành, đến nay đã có:



I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT



Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để đảm bảo phù hợp với yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với các Luật mới được ban hành, chuẩn bị được ban hành.

II. MỤC ĐÍCH VÀ QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT

1. Mục đích

Hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản;

Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản;

Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản,

Kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc:

Đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

II. MỤC ĐÍCH VÀ QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT

1. Mục đích

Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với các luật khác có liên quan.



II. MỤC ĐÍCH VÀ QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT

2. Quan điểm

01

• Bám sát các nội dung trong các Nghị quyết, chủ trương đường lối của Đảng có liên quan đến lĩnh vực thị trường bất động sản. Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và phát triển thị trường bất động sản.

02

• Kế thừa các quy định hiện hành đang còn phù hợp, đồng thời Luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, vận hành thị trường bất động sản đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn.

03

• Giải quyết tình trạng chông chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến bất động sản như đất đai, đầu tư, tài chính, tín dụng v.v...

04

• Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

HỆ THỐNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Thông tư số 04/2024/TT-BXD ngày 30/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS

BỐ CỤC CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Chương I	• Những quy định chung (gồm 11 Điều: 1-11)
Chương II	• Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (gồm 10 Điều: 12-21)
Chương III	• Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (gồm 6 Điều: 22-27)
Chương IV	• Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (gồm 11 Điều: 28-38)
Chương V	• Chuyển nhượng dự án bất động sản (gồm 5 Điều: 39-43)

Chương VI	• Hợp đồng kinh doanh bất động sản (gồm 9 Điều: 44-52)
Chương VII	• Kinh doanh dịch vụ BĐS và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ BĐS (gồm 18 Điều: 53-70)
Chương VIII	• Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (gồm 6 Điều: 71-76)
Chương IX	• Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (gồm 5 Điều: 77-81)
Chương X	• Điều khoản thi hành (gồm 2 Điều: 82-83)



Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

NỘI DUNG CHÍNH

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

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

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

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

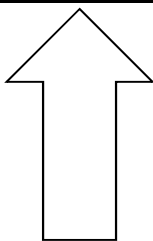
Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản

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

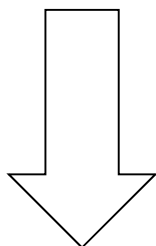
Điều 10. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

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

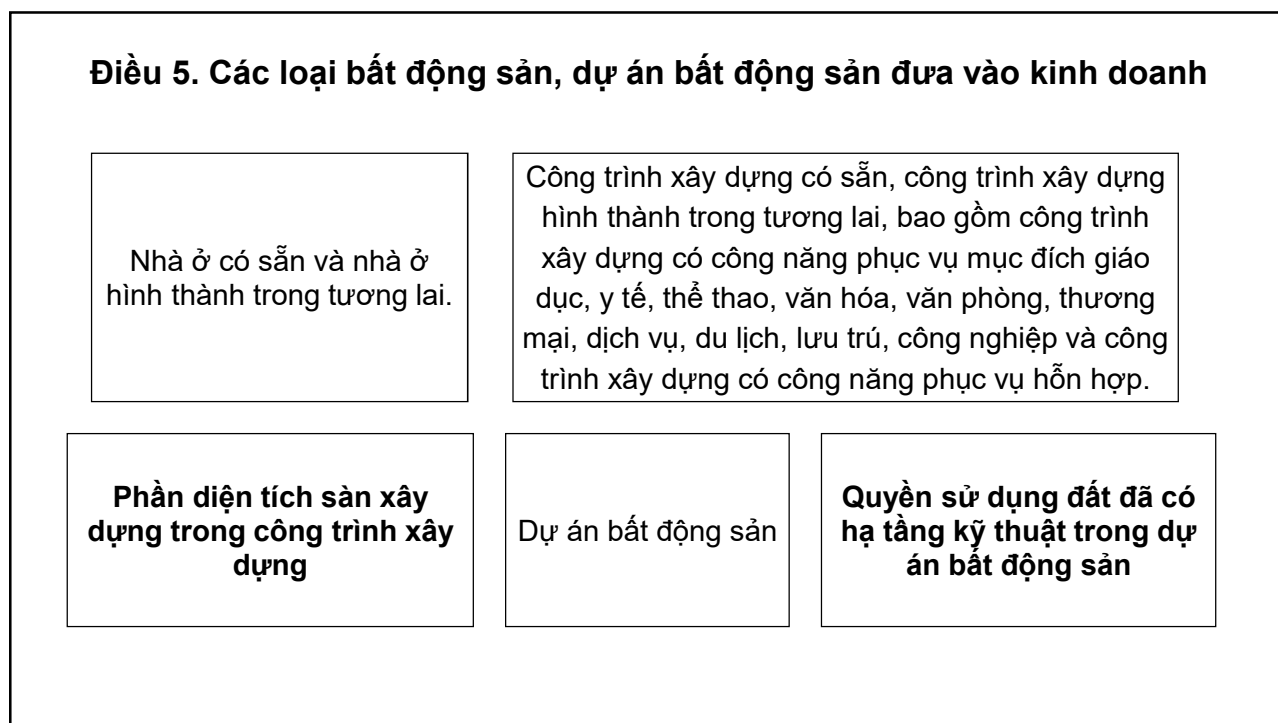
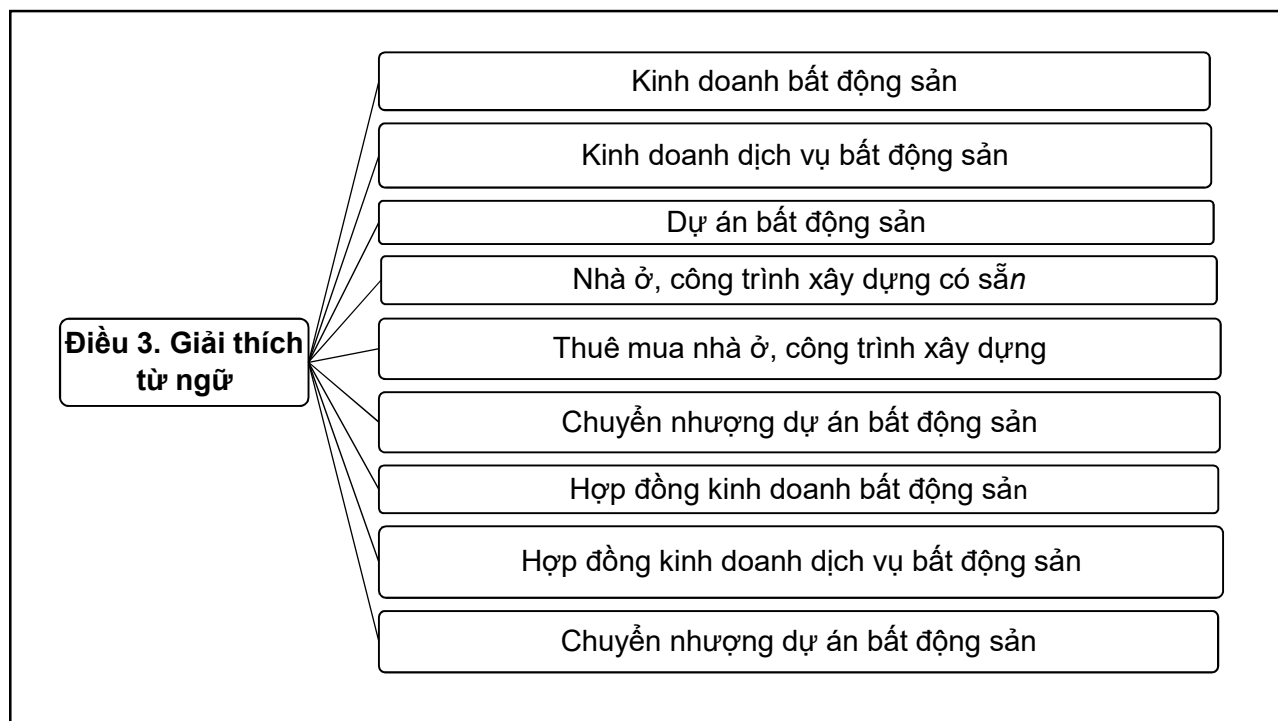
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh



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



Quy định các trường hợp luật không điều chỉnh như: cơ quan, tổ chức bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia, tách; chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập theo quy định của pháp luật; việc cho công nhân, người lao động thuê nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở,...



ĐIỀU 3 NGHỊ ĐỊNH 96. CÁC LOẠI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐƯA VÀO KINH DOANH

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

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

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

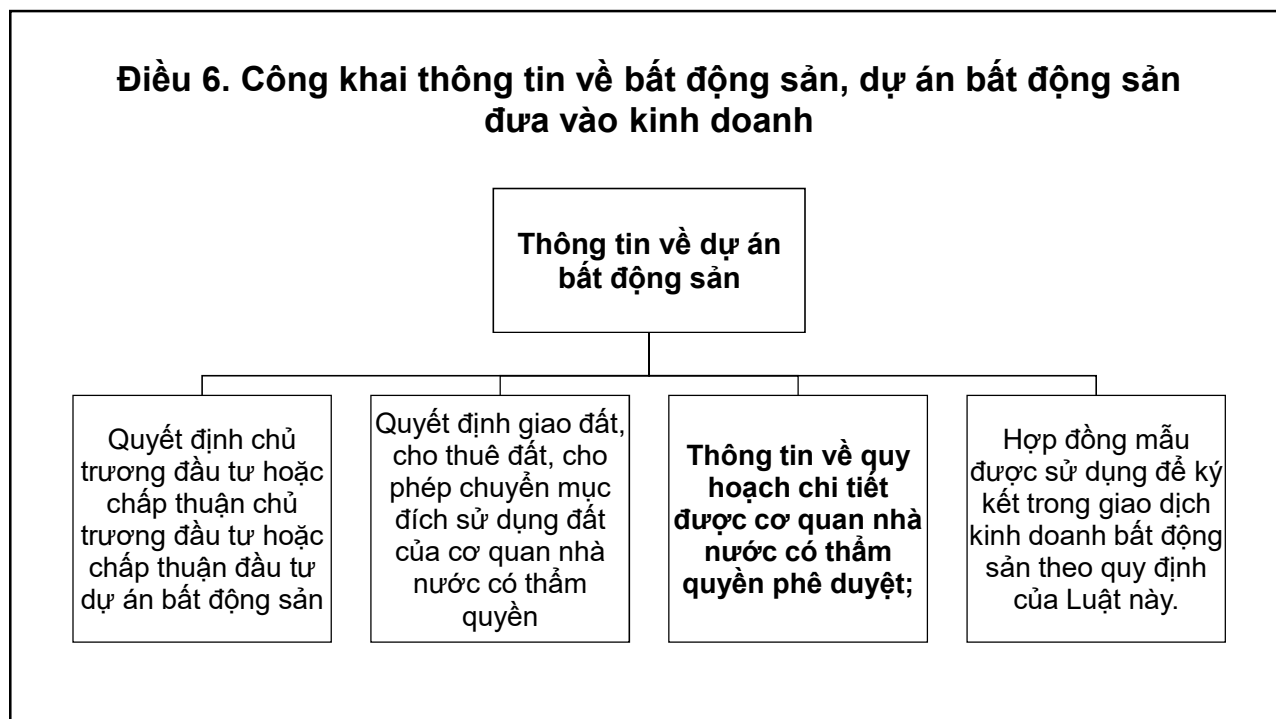
• Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, gồm: căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác;

• Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp và diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích khác trong công trình xây dựng

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

Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này trên **hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.**

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



Điều 6. Công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh

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

- Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng; diện tích sử dụng chung đối với chung cư, tòa nhà hỗn hợp
- **Thiết kế cơ sở đã được thẩm định**; giấy phép xây dựng; thông báo khởi công; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật; giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng đối với trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất
- **Thỏa thuận cấp bảo lãnh**
- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;
- Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản; việc thế chấp

Điều 6. Công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh

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

Giấy chứng nhận quyền sở hữu

Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản của chủ đầu tư 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

Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp

Điều 6. Công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh

Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật

Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Văn bản của cơ quan nhà nước 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

Giấy tờ về việc hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai

Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp

Điều 4 ND 96 . Công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh

1. Thời điểm công khai thông tin: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi **ký kết hợp đồng** bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định

2. Nội dung thông tin công khai thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6; thông tin tại điểm c khoản 2 và điểm b, d khoản 3 Điều 6 là các tài liệu sau:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản
- Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở
- Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản của ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

Dự thảo Nghị định Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng

Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có hành vi không công khai hoặc công khai không đầy đủ, không chính xác, không trung thực các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh hoặc không cập nhật thông tin thay đổi theo quy định.

Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư KDBĐS

- Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước
- Nhà nước khuyến khích và có chính sách ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội
- 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
- 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.
- Nhà nước có chính sách để tổ chức, cá nhân thực hiện **thanh toán không dùng tiền mặt** trong giao dịch bất động sản.
- Nhà nước **khuyến khích** tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch thông qua **sàn giao dịch bất động sản**.

Dự thảo Nghị định Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng

Phạt tiền từ 240.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản có hành vi **nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng không 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.

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

- Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định
- **Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản**
- Không công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định
- Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.
- Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định; **sử dụng tiền thu** từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định pháp luật
- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
- Thu, quản lý, sử dụng 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 hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật

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

- Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- **Bảo đảm tỷ lệ dự nợ tín dụng, dự nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu;**
- Có vốn chủ sở hữu không thấp hơn **20% tổng vốn đầu tư** đối với dự án có quy mô **dưới 20 ha**, không thấp hơn **15% tổng vốn đầu tư** đối với dự án có quy mô từ **20 ha trở lên**; trường hợp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu bảo đảm tỷ lệ nêu trên **của từng dự án**.

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

3.

- Cá nhân kinh doanh bất động sản **quy mô nhỏ** thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

4.

- Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng **không nhằm mục đích kinh doanh** hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng **dưới mức quy mô nhỏ** thì không phải tuân thủ các quy định của Luật này nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật;

Điều 5 NBĐ 96. Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu

- ✓ Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;
- ✓ Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá **100% tổng vốn đầu tư** của dự án đó;
- ✓ Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá **04 lần** vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới **20ha** và không quá **5,67** lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ **20ha** trở lên.

Điều 6 ND 96. Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ

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

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

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

Điều 6 ND 96. Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ

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

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

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

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. Tổ chức, cá nhân trong nước 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;
- 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, phần diện tích sàn xây dựng trong 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;
- đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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.

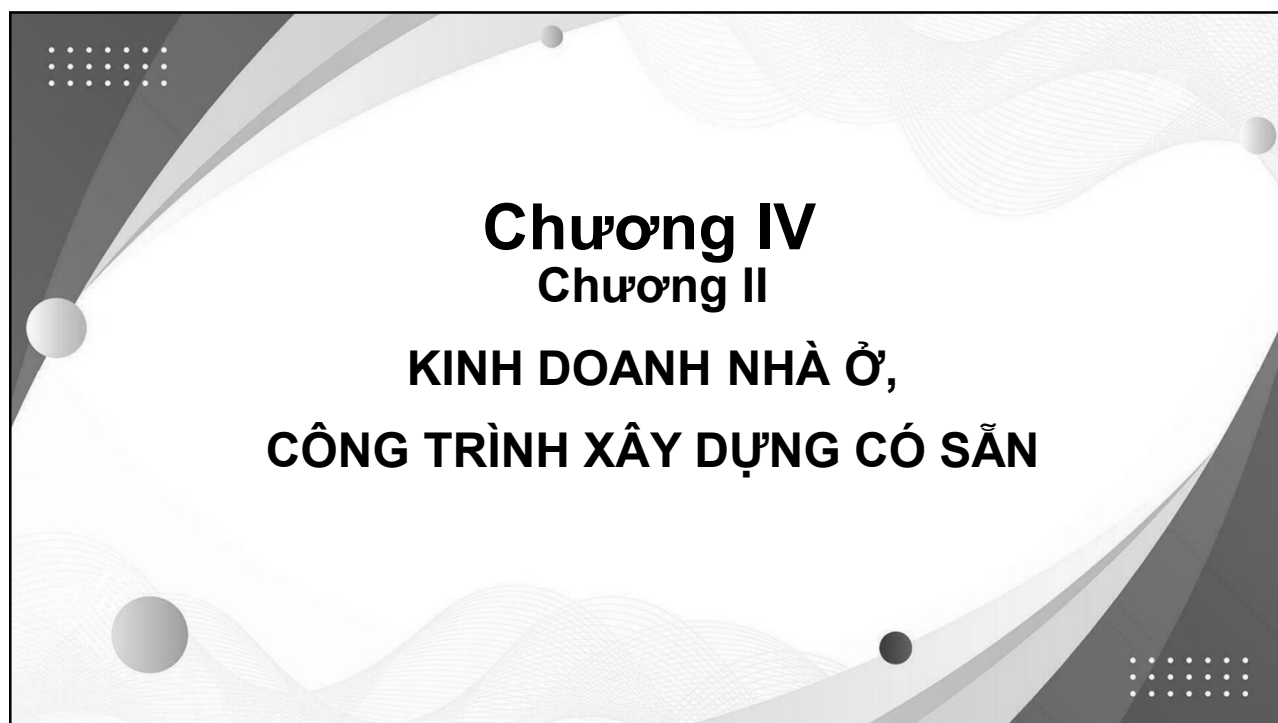
2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất 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 kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.



NỘI DUNG CHÍNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải đủ các điều kiện

- Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu;
- Không thuộc trường hợp đang 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 giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
- Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;
- Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;
- Đã được công khai thông tin theo quy định

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

Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định thì còn phải bảo đảm các điều kiện

- Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11;
- Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh;
- Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng.

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

3. Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện theo quy định thì còn phải bảo đảm các điều kiện

- Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư; có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản
- 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 trong 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 xây dựng trong công trình xây dựng đó;**
- 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;

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

3. Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại còn phải bảo đảm các điều kiện

- 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, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng 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;
- Phần diện tích sàn xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua;
- Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

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

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 10 của Luật được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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 mà không phải là công dân Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng để **sử dụng** theo đúng công năng của công trình xây dựng.

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

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, thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; **thuê** công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng **để cho thuê lại**

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

Điều 71 Dự thảo ND. Vi phạm quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh

1. Phạt tiền **từ 600.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng** đối với hành vi không công khai thông tin việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định,

2. Phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng khi có một trong các hành vi sau đây:

a) Đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh nhưng không đủ điều kiện theo quy định;

b) Đưa nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản vào kinh doanh nhưng không đủ điều kiện theo quy định;

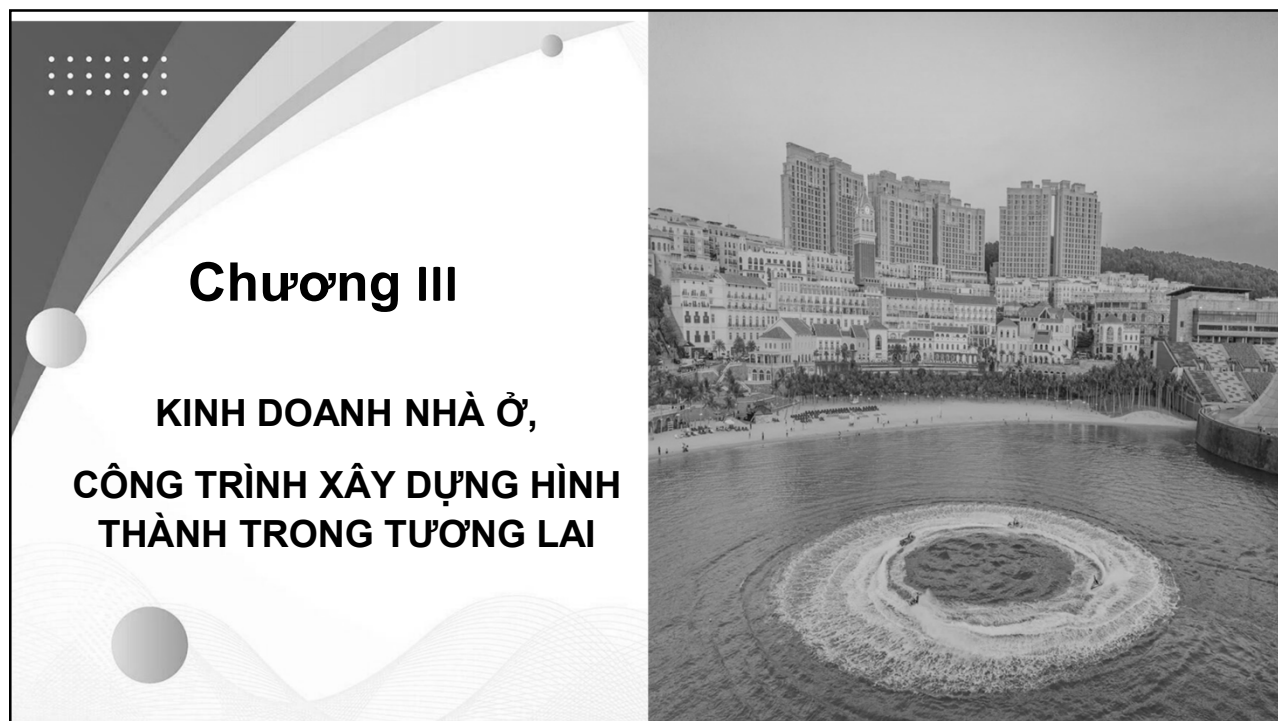
c) Đưa phần diện tích sàn trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua không đủ điều kiện theo quy định.

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

3. Trong thời hạn **50 ngày** kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên 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 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua, **trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.**

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

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



Nội dung chính

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

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

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

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

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

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

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

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

a)

b) Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của **pháp luật về phòng, chống rửa tiền**;

c)

d) **Không ủy quyền** cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

5. Chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc **không quá 5%** giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua **khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này**. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng

Điều 24. Điều kiện của 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

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

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

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

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

- Giấy phép xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng
- Thông báo khởi công xây và hồ sơ thiết kế xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng;
- Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật **tương ứng theo tiến độ dự án**; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được **nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng**

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

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

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra 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.

ĐIỀU 8 NGHỊ 96. THỦ TỤC THÔNG BÁO NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

Trước khi thực hiện ký hợp đồng Chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo 01 bộ hồ sơ quy định

Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý hoặc bản sao được chứng thực của các giấy tờ sau:

- Văn bản thông báo của chủ đầu tư dự án gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua phải có các nội dung quy định tại Phụ lục XV
- Các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 và điểm a, điểm b khoản 3 Điều 24
- Biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo **quy định của pháp luật về xây dựng**.
- Trường hợp là **nhà chung cư**, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có biên bản nghiệm thu việc đã **hoàn thành thi công xây dựng phần móng** theo quy định của pháp luật về xây dựng.

ĐIỀU 8 NGHỊ 96. THỦ TỤC THÔNG BÁO NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thể chấp một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở.
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư, trường hợp không đủ điều kiện bán, cho thuê mua phải nêu rõ lý do; đồng thời đăng tải văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
- Văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước gửi cho chủ đầu tư phải có các nội dung quy định tại Phụ lục XVI ban hành kèm theo Nghị định này.
- Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời theo thời hạn quy định thì doanh nghiệp có quyền **khởi kiện, khiếu nại theo quy định pháp luật.**

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

- Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc,
- Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua;
- Trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Điều 25. Thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc,

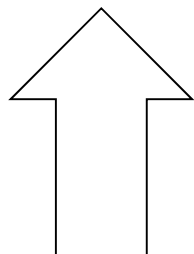
Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua

Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

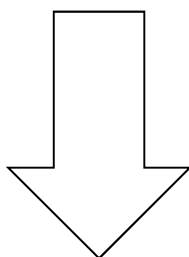
Điều 25. Thanh toán trong mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

3. Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì bên bán, 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 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua.

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



Chủ đầu tư 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 chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng



Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua, thuê mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký

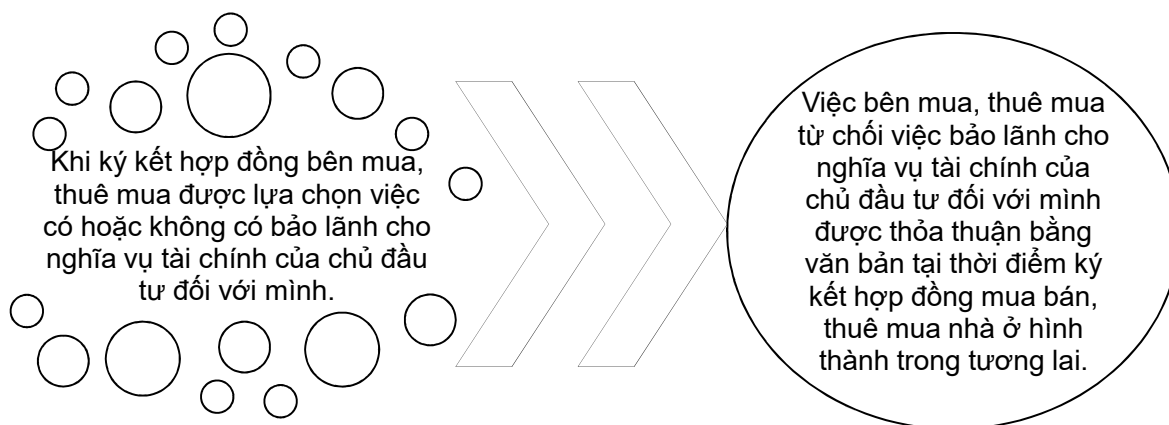
Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Ngân hàng và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh

Ngân hàng gửi chủ đầu tư văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, thuê

Chủ đầu tư gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua, thuê mua khi ký kết hợp đồng

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



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

4. Căn cứ hợp đồng, ngân hàng phát hành thư bảo lãnh và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng bên đã ký hợp đồng.

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 ngân hàng bảo lãnh và phải được ghi vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa ngân hàng và chủ đầu tư. Thỏa thuận cấp bảo lãnh phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực.

6. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua sau khi mua, thuê mua đã nhận được thư bảo lãnh.

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

7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với bên mua, thuê mua và bên mua, thuê mua có yêu cầu thì ngân hàng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư theo cam kết tại thư bảo lãnh.

8. Không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.

9. NHNNVN có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Chương IV

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

Nội dung chính

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

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

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

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

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

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

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

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho **cá nhân tự xây dựng** nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;
- 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;
- Cho **thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất** đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

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

1.
 - Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.
2.
 - Quyền sử dụng phần đất được chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về QSD đất
3.
 - Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

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

4. Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

5. Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

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

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

- Trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

8. Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

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

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

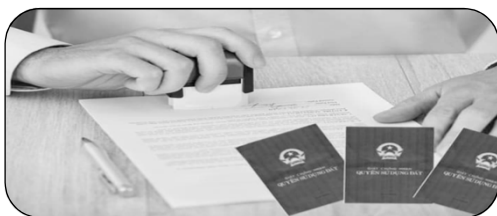
ĐIỀU 9 NGHỊ ĐỊNH 96. THỦ TỤC THÔNG BÁO ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở

1. Trước khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh

2. Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý

- Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án
- Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng
- Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở
- Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

ĐIỀU 9 NGHỊ ĐỊNH 96. THỦ TỤC THÔNG BÁO ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở



3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản có trách nhiệm kiểm tra và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư đủ điều kiện được chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng phải nêu rõ lý do; đồng thời đăng tải văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản



Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời theo thời hạn quy định thì doanh nghiệp có quyền khởi kiện, khiếu nại theo quy định pháp luật.

Chương V

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Nội dung chính

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

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

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

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

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

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

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

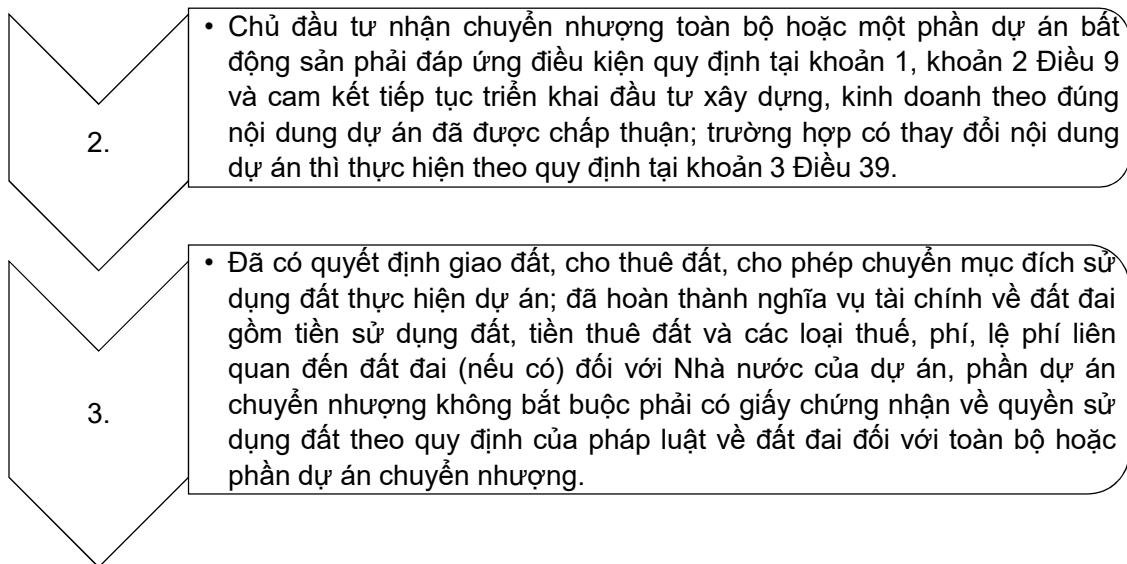
- Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;
- Có quy hoạch chi tiết được phê duyệt;
- Đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ,
- Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch

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

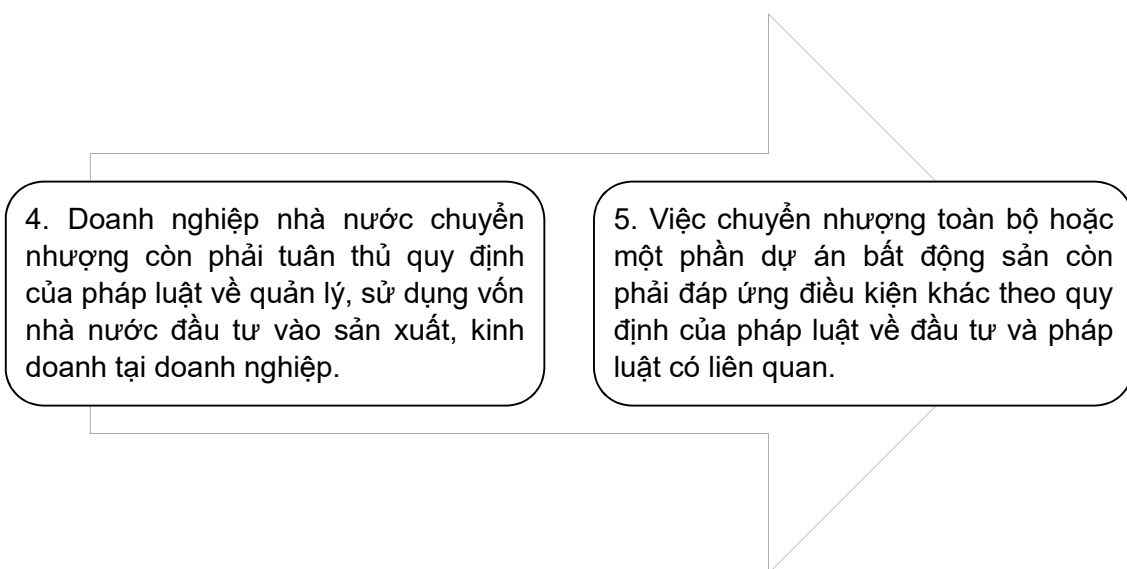
1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau

- Không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt 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;
- 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;
- Dự án còn trong thời hạn thực hiện;
- Dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.

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



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



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

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.



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

2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp trên, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản:

- TTCp quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do TTCp quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư. Trường hợp TTCp ủy quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì UBND cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện theo quy định
- UBND cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do UBND cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

ĐIỀU 13 NĐ 96. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

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

a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này.

Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 08 bản (02 bản do chủ đầu tư dự án lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 bản nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, 02 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 02 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu); trường hợp công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thì phải có thêm 01 bản để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng;

ĐIỀU 13. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3. Các giấy tờ của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án gồm:

b) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng.

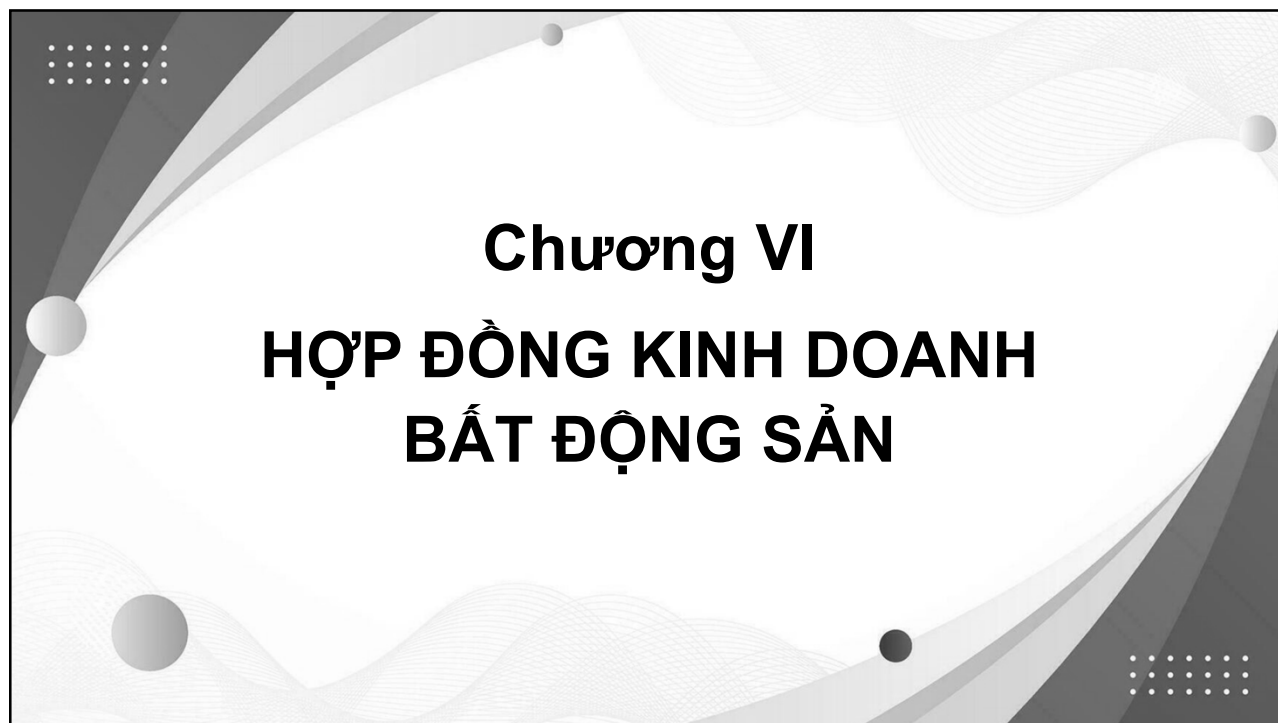
Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm: các bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng; bản chính hợp đồng đã ký lần đầu với chủ đầu tư dự án, trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh số tiền bên chuyển nhượng hợp đồng đã nộp cho chủ đầu tư dự án; bản chính hoặc bản sao có chứng thực của biên bản bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (nếu có) và các giấy tờ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại điểm này; trừ trường hợp các bên có nhu cầu thực hiện công chứng;

ĐIỀU 13 NĐ96 . TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không thực hiện công chứng) theo quy định tại điểm b khoản này, các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí;

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đến chủ đầu tư dự án bất động sản để đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng; các giấy tờ trong hồ sơ bao gồm: 08 bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn, giảm thuế theo quy định của pháp luật về thuế;



Nội dung chính

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

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

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

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

Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản

Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm

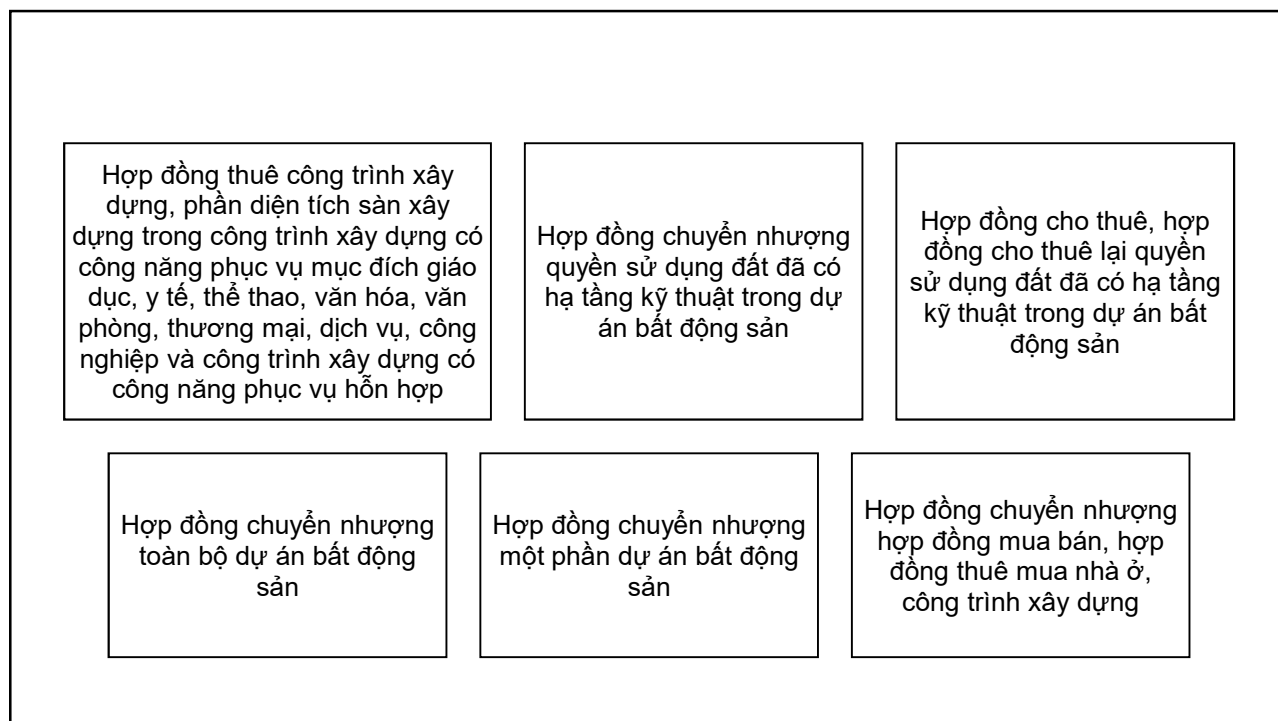
Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

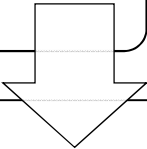


2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm

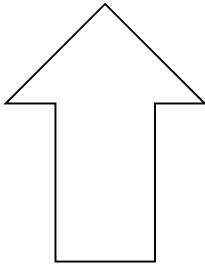
- Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
- Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản
- Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản



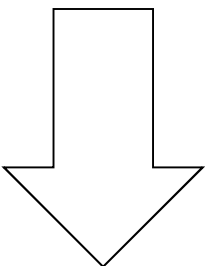
3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật này.



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



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



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, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

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

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

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

1. Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.
2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản **ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng**; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

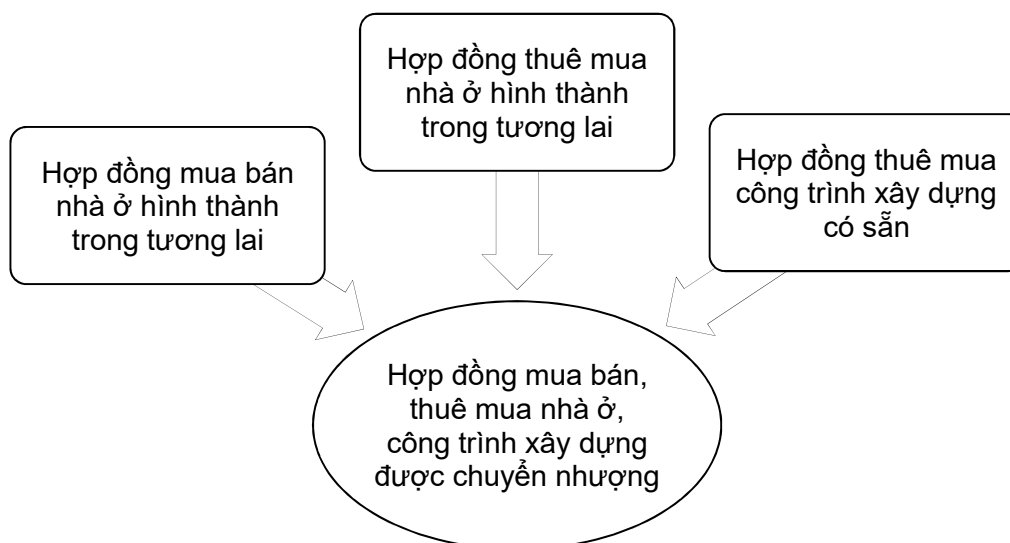
Điều 48. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản, dự án bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi trong hợp đồng.

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



ĐIỀU 13 NĐ 96. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

• đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 06 hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này;

• e) Kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;

• g) Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều này, bên chuyển nhượng phải nộp đầy đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng;

• h) Bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết sau cùng theo quy định tại Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

ĐIỀU 13 NĐ96 . TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không thực hiện công chứng) theo quy định tại điểm b khoản này, các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí;

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đến chủ đầu tư dự án bất động sản để đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng; các giấy tờ trong hồ sơ bao gồm: 08 bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn, giảm thuế theo quy định của pháp luật về thuế;

ĐIỀU 13 NH 96. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể ngày nhận được đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 06 hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này;

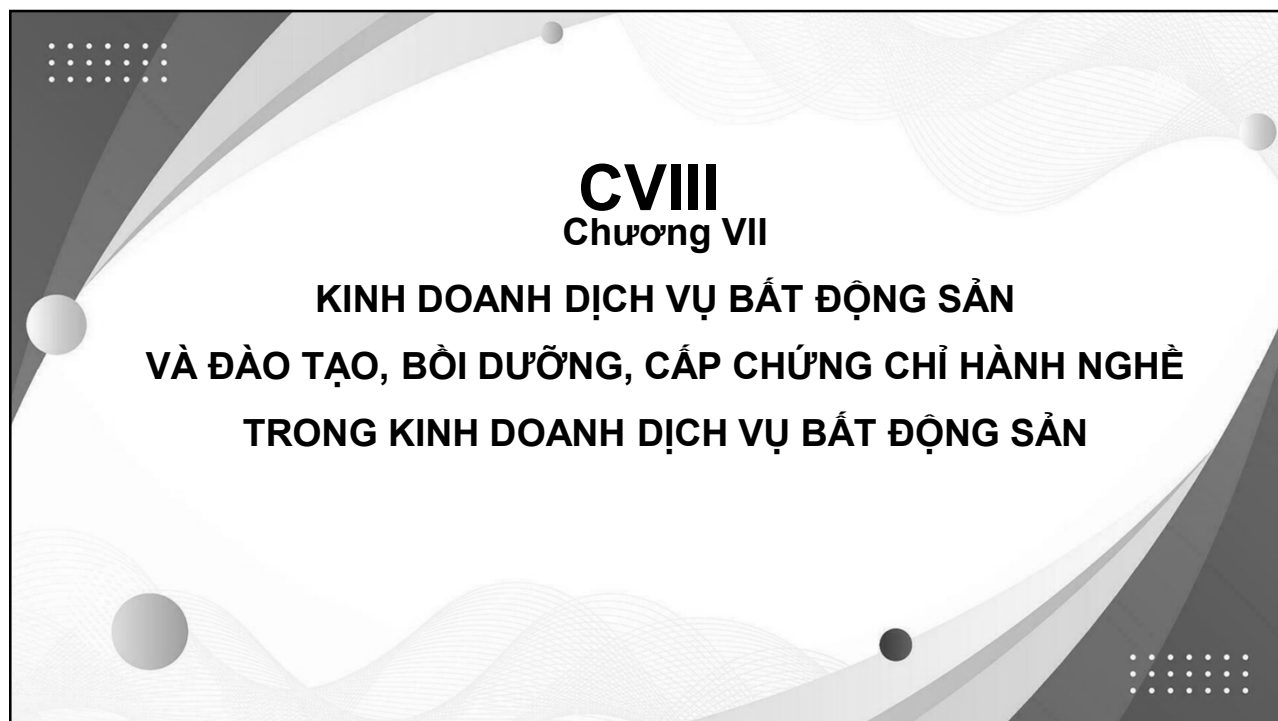
e) Kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;

ĐIỀU 13. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

• e) Kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng;

• g) Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều này, bên chuyển nhượng phải nộp đầy đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng;

• h) Bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết sau cùng theo quy định tại Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.



MỤC 1. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

- Điều 53.** Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
- Điều 54.** Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản
- Điều 55.** Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
- Điều 56.** Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
- Điều 57.** Quyền của sàn giao dịch bất động sản
- Điều 58.** Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản
- Điều 59.** Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản
- Điều 60.** Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Mục 2. MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

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

Điều 62. Nội dung môi giới bất động sản

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

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

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

Mục 3. TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

Điều 19. Tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**Điều 20. Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**

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

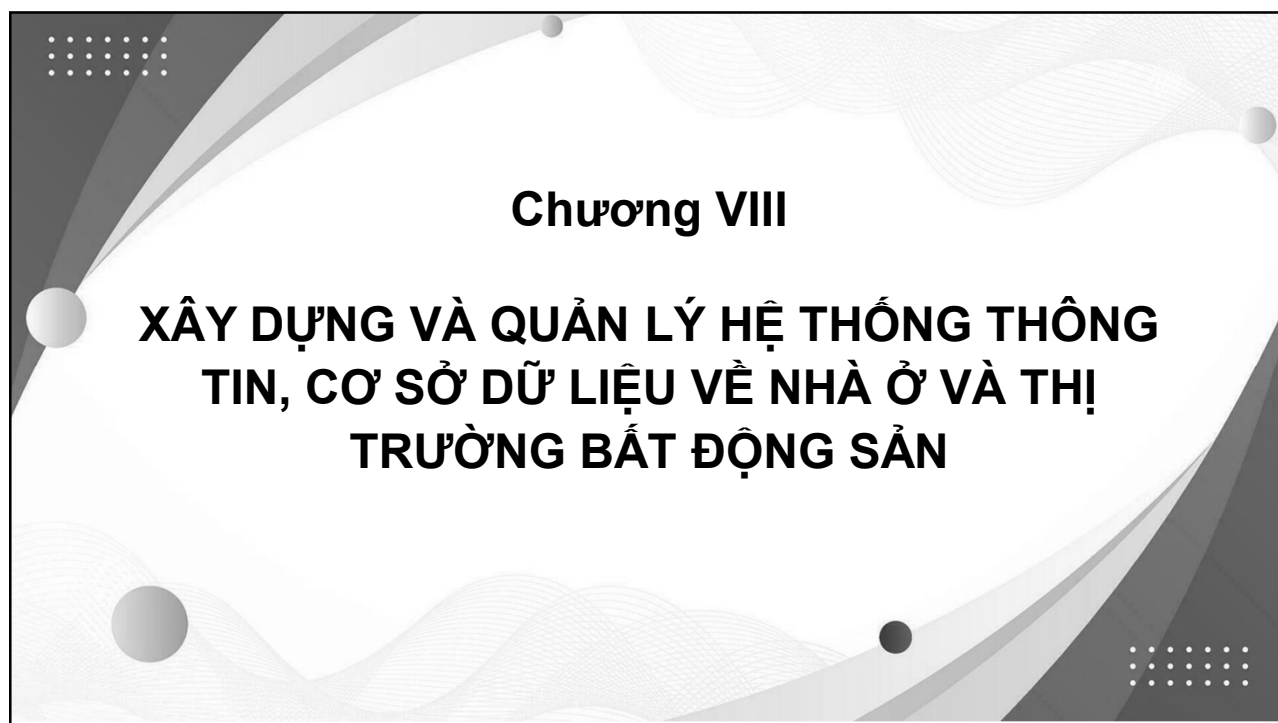
- Chủ tịch Hội đồng thi là lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- Phó Chủ tịch Hội đồng thi là lãnh đạo cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh;
- Thành viên Hội đồng thi do lãnh đạo cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh đề nghị, gồm: đại diện cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh; đại diện Hiệp hội bất động sản (nếu có), đại diện Hội môi giới bất động sản (nếu có), giảng viên của các cơ sở đào tạo có chức năng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản (nếu có); chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (nếu có) hoặc các chuyên gia khác (nếu có).

Điều 21. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng thi**Điều 22. Nội dung thi và đề thi**

- 1. Người dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ phải thi bắt buộc các nội dung sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:
 - a) Phần kiến thức cơ sở, bao gồm Pháp luật
 - b) Phần kiến thức chuyên môn,
- 2. Đối với thí sinh có chứng chỉ môi giới bất động sản do nước ngoài cấp còn hiệu lực thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở, không phải thi phần kiến thức chuyên môn.

Điều 23. Hình thức, thời gian và ngôn ngữ làm bài thi**Điều 24. Đối tượng dự thi****Điều 25. Điều kiện dự thi****Điều 26. Hồ sơ đăng ký dự thi gồm**

<input type="checkbox"/>	Điều 27. Đăng ký dự thi	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Điều 28. Bài thi đạt yêu cầu	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Điều 29. Phê duyệt và công bố kết quả thi	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Điều 30. Bảo quản hồ sơ, tài liệu	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Điều 31. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Điều 32. Quy định đối với chứng chỉ hết hạn	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Điều 33. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản	<input type="text"/>



Nội dung chính

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

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

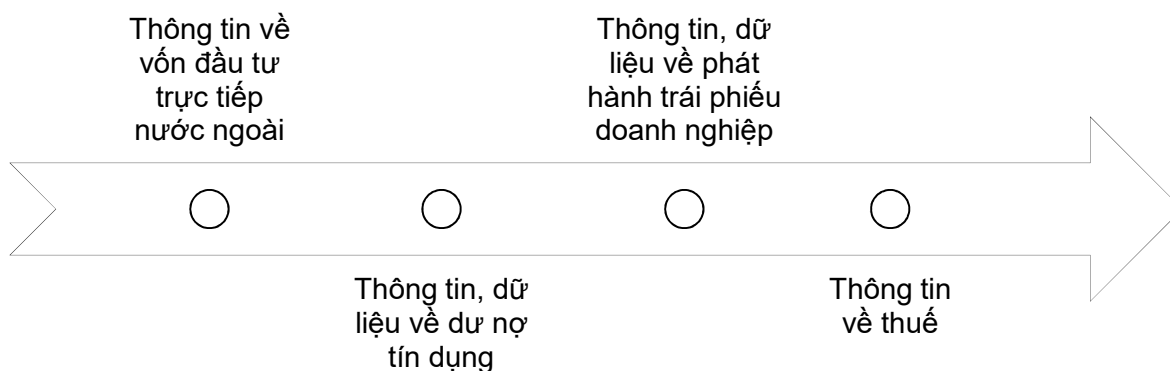
Điều 73. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

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

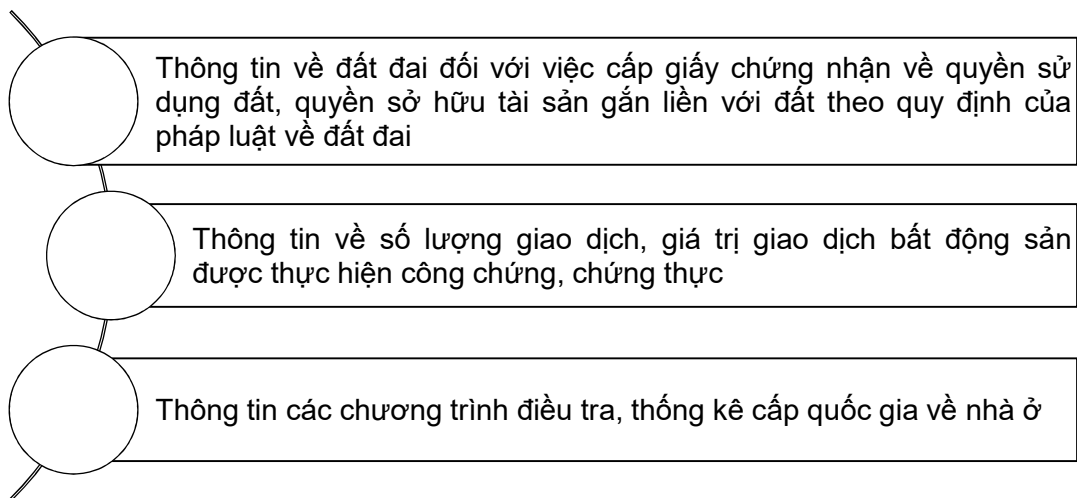
Điều 75. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

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

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:



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:



MỤC 1: NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở

ĐIỀU 5 NGHỊ ĐỊNH 94

DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở QUỐC GIA

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

ĐIỀU 6 NGHỊ ĐỊNH 94

DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

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

MỤC 1: NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở**ĐIỀU 7 NGHỊ ĐỊNH 94****DỮ LIỆU VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA**

hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực BĐS do Quốc hội, CP, TTCP ban hành;

thông tin tổng hợp về các dự án BĐS trên cả nước (giao dịch, cơ cấu sản phẩm, tồn kho...);

các thông tin liên quan đến thị trường BĐS (vốn FDI trong lĩnh vực BĐS, dư nợ tín dụng, phát hành trái phiếu, giao dịch thông qua công chứng, thuế, chứng chỉ môi giới BĐS được cấp...)

ĐIỀU 8 NGHỊ ĐỊNH 94**DỮ LIỆU VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỊA PHƯƠNG**

hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực BĐS của địa phương;

thông tin, dữ liệu tổng hợp về các dự án BĐS trên địa bàn (công khai thông tin BĐS trước khi đưa vào giao dịch, lượng giao dịch, cơ cấu sản phẩm, tồn kho...);

các thông tin liên quan đến thị trường BĐS (vốn FDI trong lĩnh vực BĐS, hoạt động của các tổ chức kinh doanh dịch vụ BĐS, chứng chỉ môi giới BĐS cấp trong kỳ, giao dịch qua sàn BĐS...)

MỤC 1: NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở**ĐIỀU 9****CÁC THÔNG TIN ĐỐI VỚI DỰ ÁN KINH DOANH BĐS**

MỤC 1: NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở**ĐIỀU 10 NGHỊ ĐỊNH 94****HẠ TẦNG KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ THÔNG TIN**

- Tại trung ương: hệ thống máy chủ, máy trạm, các trang thiết bị đảm bảo kết nối mạng, thiết bị đảm bảo an toàn mạng, an ninh mạng... do Bộ Xây dựng thực hiện xây dựng, quản lý, vận hành.
- Tại địa phương: máy trạm, hệ thống đường truyền kết nối internet và các thiết bị khác... do các địa phương thực hiện bố trí, quản lý.

ĐIỀU 11 NGHỊ ĐỊNH 94**HỆ THỐNG PHẦN MỀM PHỤC VỤ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC HTTT**

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

ĐIỀU 12 NGHỊ ĐỊNH 94**XÂY DỰNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KT CNTT VÀ PHẦN MỀM PHỤC VỤ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC HTTT**

Gồm các hoạt động:
Thiết lập, nâng cấp, duy trì hạ tầng kỹ thuật;
Xây dựng, nâng cấp hệ thống phần mềm; Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng kiến thức

ĐIỀU 13 NGHỊ ĐỊNH 94**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS**

- Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, kiến trúc chính quyền điện tử ở địa phương.
- Việc chia sẻ dữ liệu thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước và pháp luật về giao dịch điện tử

ĐIỀU 14 NGHỊ ĐỊNH 94**THU THẬP THÔNG TIN, DỮ LIỆU**

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

ĐIỀU 15**CHIA SẺ, CUNG CẤP THÔNG TIN, DỮ LIỆU**

- Tổng cục Thống kê chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở: theo số liệu của tổng điều tra dân số và nhà ở, điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ theo BM số 1 (5 năm)
- Bộ Tài nguyên và Môi trường chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tổng hợp từ BM số 2 (hàng Quý)
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản từ BM số 5 (hàng Quý)
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản theo BM số 6 (hàng Quý)
- Bộ Tài chính chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo BM số 7 (hàng Quý)
- Tổng cục Thuế chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo BM số 8 (hàng Quý)

ĐIỀU 15**CHIA SẺ, CUNG CẤP THÔNG TIN, DỮ LIỆU**

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

ĐIỀU 15**CHIA SẺ, CUNG CẤP THÔNG TIN, DỮ LIỆU**

- **Các Sở, ngành, quận, huyện báo cáo UBND tỉnh, thành phố:**
 - Theo chức năng, nhiệm vụ tương ứng với nội dung yêu cầu tại BM số 3, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23
- **Chủ đầu tư dự án bất động sản báo cáo UBND tỉnh, thành phố:**
 - Thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh theo BM số 9 (trước khi đưa vào kinh doanh)
 - Thông tin về chuyển nhượng dự án bất động sản (nếu có) theo BM số 10 (hàng Quý)
 - Thông tin về tình hình giao dịch của dự án theo BM số 11 (hàng Quý)
- **Các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn báo cáo UBND tỉnh, thành phố:**
 - Thông tin về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo BM số 17 (hàng Quý)

ĐIỀU 16 NĐ 94**TIẾP NHẬN VÀ XỬ LÝ, LƯU TRỮ THÔNG TIN, DỮ LIỆU**

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

ĐIỀU 17 NĐ 94**THỜI HẠN CHIA SẺ, CUNG CẤP THÔNG TIN, DỮ LIỆU TT BĐS**

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

MỤC 2: QUẢN LÝ, VẬN HÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

ĐIỀU 18 NĐ 94

TỔ CHỨC BỘ MÁY QUẢN LÝ, VẬN HÀNH HTTT

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

ĐIỀU 19 NĐ 94

QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC 3: CÔNG BỐ, KHAI THÁC THÔNG TIN VỀ NO& TT BĐS

ĐIỀU 20 NĐ 94

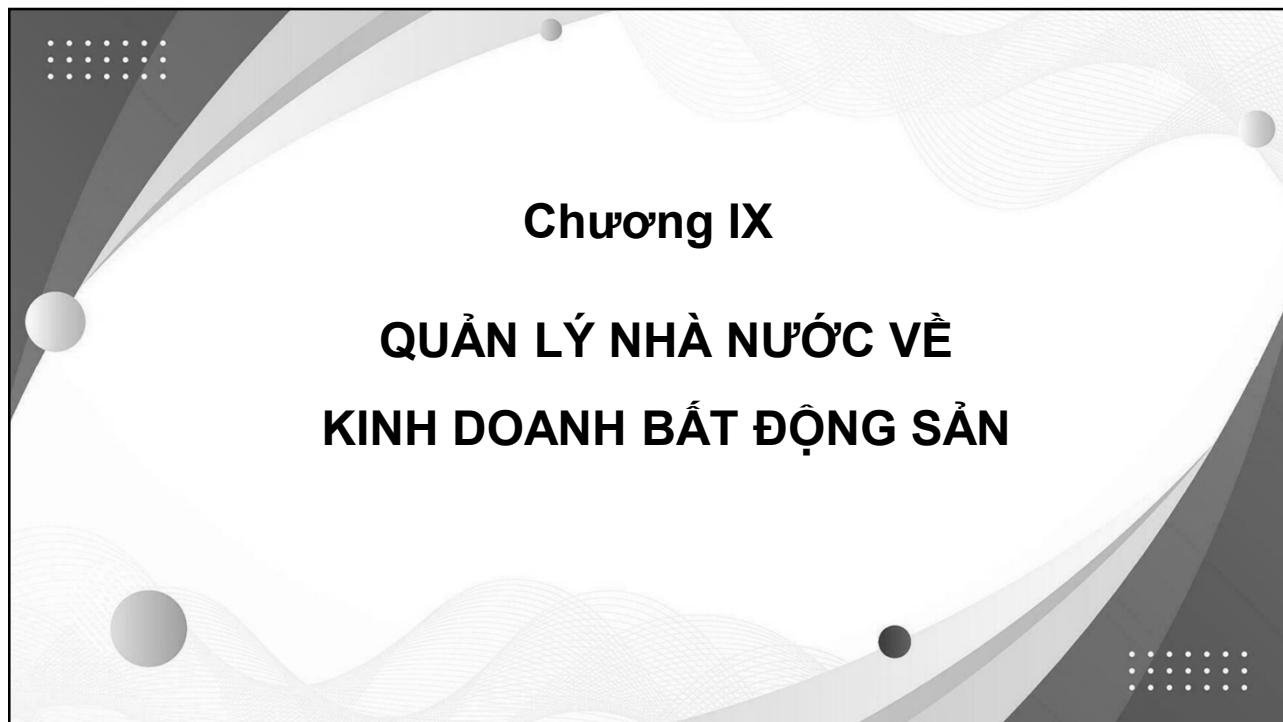
CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Công bố tại Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ website <https://batdongsan.xaydung.gov.vn>
- Bộ Xây dựng: công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc định kỳ hàng Quý, Năm.
- UBND tỉnh, thành phố: công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn định kỳ hàng Quý, Năm.

ĐIỀU 21 N

KHAI THÁC THÔNG TIN

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



MỤC 1. ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

1. • Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản.
2. • Điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản thông qua điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản.
3. • Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ.

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

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.

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.

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

Điều 34 ND96. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản để làm cơ sở đề xuất điều tiết thị trường bất động sản

- Bộ Xây dựng thực hiện theo chỉ đạo của Chính phủ hoặc căn cứ vào chỉ số giá, chỉ số lượng giao dịch bất động sản và các chỉ số, số liệu thống kê về kinh tế - xã hội thuộc các ngành, lĩnh vực khác liên quan đến thị trường bất động sản để đánh giá tình hình thị trường bất động sản và đề xuất thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.
- Việc nghiên cứu, tổng hợp báo cáo đánh giá tình hình và đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản được thực hiện **khi chỉ số giá giao dịch bất động sản có sự biến động tăng hoặc giảm trên 20% trong 03 tháng; hoặc thị trường bất động sản có các biến động khác ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội.**

Điều 35 ND96. Đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 34, trong thời hạn 15 ngày, Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp báo cáo đánh giá tình hình và đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản để trình Chính phủ xem xét, quyết định bao gồm các nội dung quy định tại các khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều này.

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

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

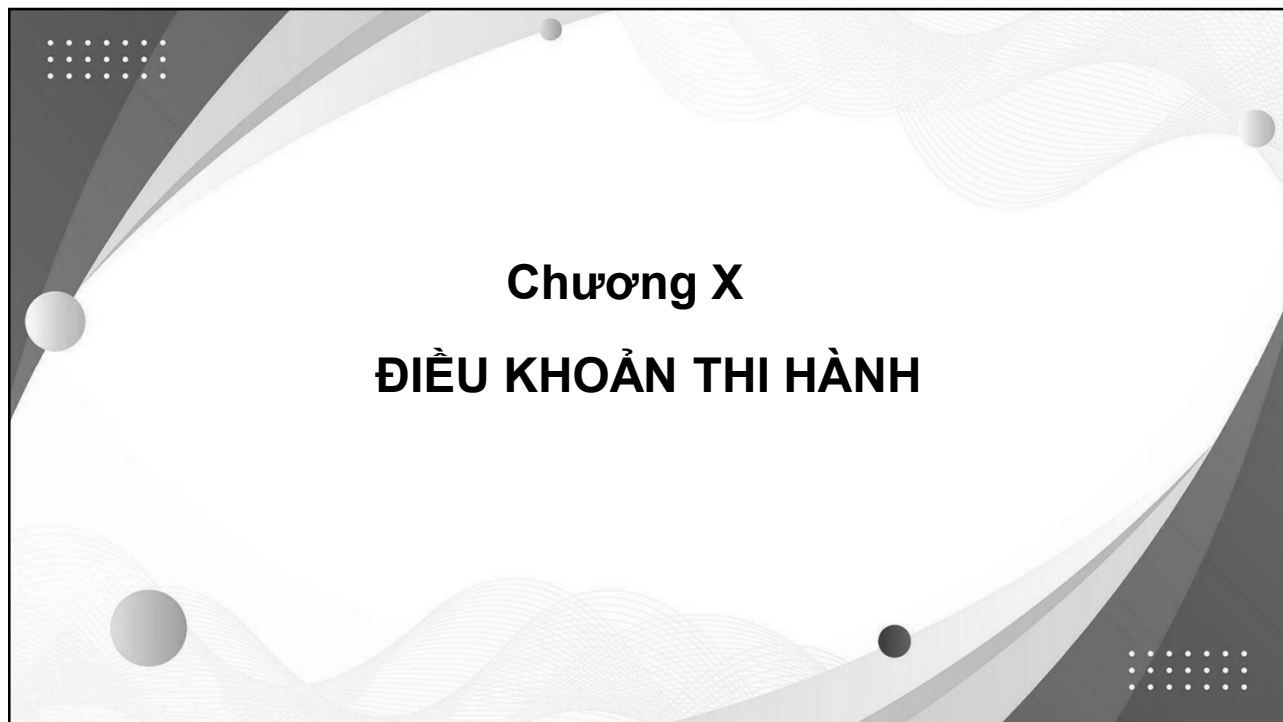
1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.
2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.
3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động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

Điều 81. 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 là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản
3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

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

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



Điều 82. Hiệu lực thi hành

Điều 83. Quy định chuyển tiếp

1. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán, thuê mua theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.
2. Các sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện quy định tại Điều 55 của Luật này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.
3. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

ĐIỀU 38. XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thì tiếp tục sử dụng theo thời hạn trên Chứng chỉ.

Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Dự án mà UBND tỉnh đã có văn bản chấp thuận hoặc cho phép được phân lô bán nền trước ngày Luật Kdbds có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo văn bản của UBND tỉnh nhưng phải bảo đảm đáp ứng các quy định tại Điều 28, Điều 29, khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 7 và khoản 8 Điều 31, Điều 32 Luật Kdbds và Điều 9 Nghị định này.

Trường hợp chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị cho phép phân lô bán nền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng chưa có văn bản cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Luật KDBĐS và Nghị định này (nếu có) để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét.

ĐIỀU 38 NGHỊ ĐỊNH 96. XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

3. Quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này không điều chỉnh, áp dụng đối với dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư dự án bất động sản đã phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành. Trường hợp dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư đối với mỗi dự án bất động sản đã phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này thì chủ đầu tư chỉ được huy động vốn qua vay tại tổ chức tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án khi đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.

4. Quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định này không áp dụng đối với cá nhân, tổ chức đã ký hợp đồng mua bán, nhận chuyển nhượng bất động sản bao gồm cả bất động sản hình thành trong tương lai tại các dự án bất động sản trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành.

ĐIỀU 38 NGHỊ ĐỊNH 96. XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

5. Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh.

6. Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đã được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành được tiếp tục chuyển nhượng, trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.



CÁM ƠN SỰ QUAN TÂM THEO DÕI