

Số: .../.../.....

Dự thảo

**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

Luật này quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; điều tiết thị trường bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

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 bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện 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 nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận.*

2. *Dự án bất động sản là dự án có sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật để đầu tư xây dựng các loại nhà ở, công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:*

a) *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.*

b) *Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.*

c) *Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng không thuộc quy định tại điểm a, b khoản này.*

3. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng.

4. 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, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng.

5. 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 để trả hàng tháng hoặc thỏa thuận giữa các bên cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó.

6. 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 được lập bằng văn bản theo quy định của Luật này.

7. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân 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 và được lập theo mẫu quy định của Luật này.

8. 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, quản lý bất động sản.

9. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 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 được lập theo quy định của Luật này.

10. 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 và pháp luật có liên quan.

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

12. *Tư vấn bất động sản* là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến pháp luật, đầu tư, kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

13. *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 ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất. *Việc ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.*

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 và *luật khác có liên quan.*

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

4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi 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. Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan

1. *Hoạt động kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, trừ các trường hợp sau đây:*

a) *Việc quản lý, sử dụng, giao dịch tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước, tài sản công; sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;*

b) *Việc xử lý tài sản đảm bảo của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng;*

c) *Việc chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp bất động sản theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Hợp tác xã.*

2. Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thì hành cần quy định đặc thù về kinh doanh bất động sản khác với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về kinh doanh bất động sản phải căn cứ vào pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi kinh doanh bất động sản.

Điều 6. 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 các công trình xây dựng khác;

c) Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, thiết kế, mục tiêu đầu tư của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

2. Chính phủ quy định chi tiết việc phân loại bất động sản đưa vào kinh doanh.

Điều 7. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh:

a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản;

d) Trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Các thông tin công khai:

a) Loại bất động sản;

b) Vị trí bất động sản;

c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;

d) Quy mô của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, tiến độ đầu tư, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phân diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;

e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;

g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng

bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

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

i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;

k) *Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có);*

l) *Thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.*

m) *Thông tin về hợp đồng kinh doanh bất động sản được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản.*

3. *Đối với các thông tin đã công khai theo quy định tại Điều này mà sau đó có thay đổi thì thông tin thay đổi phải được cập nhật sau khi có thay đổi.*

Điều 8. 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 miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng 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 cơ chế, chính sách điều tiết thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Điều 9. Các hành vi bị cấm

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

2. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

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

4. *Thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của bên mua, thuê mua trái 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 10. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản

1. Điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản:

a) 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 (sau đây gọi chung là doanh nghiệp); có ngành nghề kinh doanh bất động sản;

b) Không trong thời gian đang bị cấm, đình chỉ, tạm đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong thời gian thực hiện thủ tục phá sản, giải thể tổ chức;

c) Trường hợp làm chủ đầu tư dự án bất động sản thì phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án 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;

d) Chủ đầu tư dự án bất động sản phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn thuộc sở hữu của mình theo quy định của Chính phủ.

2. Điều kiện với cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản:

a) Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự;

b) Có quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp tương ứng với hình thức kinh doanh và loại bất động sản đưa vào kinh doanh.

3. Các trường hợp bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này nhưng phải tuân thủ điều kiện về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này, gồm:

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 theo quy định của pháp luật.

b) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.

c) 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.

d) 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, khiếu nại, tố cáo.

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.

e) Tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

g) Tổ chức, cá nhân mua, nhận chuyển nhượng bất động sản theo các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e mục này để sử dụng.

4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Chương VII của Luật này.

Điều 11. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong 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 bất động sản:

a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua;

b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên đất thông qua dự án bất động sản theo quy định pháp luật để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật;

c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

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

đ) Thuê quyền sử dụng đất để cho thuê lại;

e) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư, xây dựng nhằm mục đích kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.

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

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:

a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao đất thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;

b) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, d, e Khoản 1 Điều này;

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:

a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;

b) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, d, e Khoản 1 Điều này.

Điều 12. Yêu cầu đối với dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản phải đảm bảo các yêu cầu chung sau đây:

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

b) 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;

c) Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng;

d) Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng đúng 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.

2. Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở; công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật

trong dự án nhà ở nếu thuộc phạm vi điều chỉnh của các Luật chuyên ngành thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của các Luật chuyên ngành liên quan.

CHƯƠNG II

KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

Điều 13. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh

1. Các loại nhà ở có sẵn được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm: Các loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các loại công trình xây dựng có sẵn không phải là nhà ở, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú.

Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 của Luật này được đưa vào kinh doanh.

Điều 14. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng

1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung.

Trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở của chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở, tổ chức, cá nhân nước ngoài mua công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì các nội dung liên quan về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở.

2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, các phần diện tích sàn công trình xây dựng trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng 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 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. Thời hạn sở hữu, sử dụng của nhà ở được bán, cho thuê mua xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở. Thời hạn sở hữu, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng; bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú được xác định theo thời hạn sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai;

4. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Trường hợp mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản giữa chủ đầu tư dự án với người mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua là kể từ thời điểm bên mua đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng từ bên bán hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b) Trường hợp thuê mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản giữa chủ đầu tư dự án với bên thuê mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên thuê mua là kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua theo hợp đồng đã ký kết.

c) Trường hợp mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản với người mua, thuê mua không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, b Khoản này thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua là kể từ thời điểm các bên đã hoàn thành thủ tục đăng ký tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đăng ký tài sản để bên mua, bên thuê mua được đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

5. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu.

Điều 15. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng 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 đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai; không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của Bộ Luật dân sự;

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 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 12 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) 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; chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà ở được đưa vào kinh doanh.

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, 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 chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ quy hoạch, 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 đảm bảo được thiết kế tuân thủ 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 16. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng

Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.

1. 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 để sử dụng, được thuê nhà ở để sử dụng.

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*.

2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài 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.

3. 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*.

4. *Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thực hiện theo quy định của Luật này mà thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.*

Điều 17. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng

1. Bất động sản được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 15 của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thông qua hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Chương VI của Luật này;

3. 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 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; 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 khách hàng;

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 đúng quy định tại Mục 2 Chương VII của Luật này

d) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì các bên phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở tại Điều này không áp dụng đối với nhà ở xã hội.

Điều 18. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh 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 bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án.

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. Chỉ được phép bàn giao nhà ở cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

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 19. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng 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; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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 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;

e) 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;

g) 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, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;

h) 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;

i) Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 20. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh

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

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

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 22 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 10 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này;

n) Áp dụng, thực hiện ký 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 7 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 thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

2. 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:

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.

Điều 21. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng

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

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

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, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý; quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba;

h) Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 22. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng

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 kèm theo 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 của 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, 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 23. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh

1. Các loại nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật này bao gồm:

a) Các loại nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm Các loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở;

b) Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm: Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 5 Điều 25 của Luật này được đưa vào kinh doanh.

2. Việc thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tuân thủ các quy định sau đây:

a) Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 25 của Luật này;

b) Các bên ký hợp đồng thực hiện các quy định tại khoản 2; các điểm a, b khoản 3 Điều 17 của Luật này;

c) Các bên thực hiện giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại mục 2 Chương VII của Luật này;

d) Các bên thực hiện các quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 17 của Luật này;

đ) 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;

e) Quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với nhà ở xã hội.

Điều 24. 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 nguyên tắc quy định tại Điều 14, 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, hộ gia đình, 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 thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua và 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 được lựa chọn phân phối sản phẩm để đưa lên sàn giao dịch bất động sản;

c) Không ủy quyền cho người khác ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

d) Chỉ được nhận 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.

Điều 25. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có các giấy tờ pháp lý về dự án; Giấy phép xây dựng của nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp 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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của tòa nhà đó và đã được thực hiện đầy đủ công tác nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

2. 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 về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. 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 nếu nhà ở không đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

3. 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 2 Điều này.

4. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong nội dung dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt phải có nội dung xác định mục đích đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

5. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong 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 2 Điều 15 của Luật này.

6. Đáp ứng các quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 1 và Điểm a, c Khoản 2 Điều 15 của Luật này.

7. Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 7 của Luật này.

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

Điều 26. 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, cho 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, 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

2. 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 27. 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 bên mua, thuê mua nhà ở* khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng thời điểm đã cam kết với khách hàng *trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai*.

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. 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.

4. 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 người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực.

5. 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. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền ứng trước của khách hàng sau khi đã cung cấp cho khách hàng và khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh.

Trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở khi chưa nhận được thư bảo lãnh mà nộp tiền để đảm bảo thực hiện cam kết thanh toán hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký với chủ đầu tư dự án bất động sản thì chuyển tiền vào một tài khoản riêng của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng đã có *thỏa thuận cấp bảo lãnh*. Sau khi khách hàng nhận được thư bảo lãnh thì khoản tiền này được sử dụng để thanh toán tiền mua, tiền thuê mua theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở theo *thỏa thuận trong hợp đồng*.

6. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng thời điểm đã 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 tư theo đúng cam kết tại *thư bảo lãnh*.

7. 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 28. 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

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

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

Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
2. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.
4. Trong thời hạn sử dụng đất.
5. Ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
6. Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.
7. Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải cam kết sử dụng đất đúng mục đích và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên.

Điều 30. 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 32, Điều 36 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 kết 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) Thực hiện giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thông qua Sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

e) 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;

g) 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;

h) 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 31. Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại 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 12 của Luật này;

b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, trạm xử lý nước thải;

c) Đảm bảo 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/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) Các nghĩa vụ trong 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 và sử dụng đất đúng mục đích;
 - 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;
 - g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
 - h) Các nghĩa vụ trong hợp đồng.

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 32. Điều kiện đối với 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

1. Không nằm trong khu vực các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III.

2. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào 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.

3. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh 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.

4. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền trong dự án bất động sản, 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.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 33. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cần phải đáp ứng các yêu cầu dưới đây

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

2. Thực hiện đúng các quy định tại Điều 7, khoản 1 Điều 10, khoản 2 Điều 31 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 (nếu có) với Nhà nước 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 34. 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 đảm bảo theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng 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 trong hợp đồng.

Điều 35. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

1. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng 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 trong 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 ĐỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

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

Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật này.

Điều 37. 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 33 của Luật này.

Điều 38. 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 trong hợp đồng.

Điều 39. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất 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 đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

3. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng đảm bảo 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 đảm bảo 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) Đảm bảo 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, 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 trong hợp đồng.

CHƯƠNG V

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 40. 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. 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 lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

3. 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.

Điều 41. Điều kiện khi 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; đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. 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 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất 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;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi 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;

đ) 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;

e) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;

g) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo 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 phải 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 là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt.

3. Doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; 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.

4. 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) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

5. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 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 42. 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/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 theo quy định tại điểm b Khoản 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/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

Điều 43. 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 42 của Luật này thực hiện như sau:

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 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 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) Sau khi 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) Sau khi 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 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 44. 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 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm 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 trong 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 45. 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 nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;

c) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có chức năng du lịch, lưu trú;

d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng có chức năng du lịch, lưu trú;

đ) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có chức năng giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng khác;

e) Hợp đồng thuê công trình xây dựng có chức năng giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng khác;

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

h) Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

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) Văn bản 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. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận; trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

4. 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 46. 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. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải có các nội dung quy định tại Điều 47 của Luật này.

3. 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 Điều 7 của Luật này trước khi áp dụng.

Điều 47. Nội dung 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; 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 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.

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. Các nội dung cụ thể cần phải có trong hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 48. 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 vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào trong 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 49. 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 tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.

2. *Việc tiếp nhận, quản lý, sử dụng tiền thanh toán hợp đồng của khách hàng thông qua tài khoản ngân hàng của chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.*

Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cung cấp cho khách hàng thông tin về 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 để tiếp nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

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 50. 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 51. 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 thuộc diện không đang có tranh chấp, khiếu kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc nếu có tranh chấp, khiếu kiện thì đã được giải quyết xong;

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, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

Điều 52. 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 53. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải áp dụng theo mẫu quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

CHƯƠNG VII

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 54. Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Các tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh dịch vụ bất động sản đối với các loại bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của luật này.

2. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp, hoạt động theo đúng chức năng được quy định tại Luật này và các luật khác có liên quan.

Điều 55. Phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản,

sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

Mục 2

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 56. 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 và tuân thủ pháp luật.

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 thương mại điện tử thực hiện thành lập và đăng ký hoạt động theo pháp luật về thương mại điện tử; nội dung hoạt động theo quy định tại Điều 61 của Luật này.

Điều 57. Các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để người dân tự xây dựng nhà ở phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này.

2. 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 không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thực thông qua sàn giao dịch bất động sản.

Điều 58. Thành lập 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 theo pháp luật về doanh nghiệp.

2. Người quản lý, điều hành sàn và người đại diện pháp luật của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 59 của Luật này.

3. 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 bao gồm cụm từ “Sàn giao dịch bất động sản” kèm theo, 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.

Điều 59. Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù.

3. Không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 60. Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động gửi hồ sơ đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản đến Sở Xây dựng nơi có trụ sở chính của Sàn giao dịch để được cấp Giấy phép hoạt động.

2. Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm:

a) Giấy đề nghị đăng ký theo mẫu;

b) Quy chế hoạt động của sàn, quy trình giao dịch;

c) Giấy tờ, tài liệu chứng minh về: địa điểm hoạt động hợp pháp của sàn giao dịch bất động sản; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu; có năng lực về tài chính;

d) Bản sao có công chứng hoặc bản sao kèm theo bản gốc để đối chiếu về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Luật này.

3. Sàn giao dịch bất động sản được hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy đăng ký hoạt động.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 61. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Giới thiệu, kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch.

3. Làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.

4. Sàn giao dịch bất động sản có thể hoạt động theo hình thức: sàn giao dịch bất động sản trực tiếp; sàn giao dịch bất động sản điện tử.

5. Người đại diện pháp luật của Sàn giao dịch bất động sản ký xác nhận giao dịch thành công vào hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và khách hàng, hợp đồng này làm căn cứ để làm các thủ tục tiếp theo theo quy định của các pháp luật có liên quan.

6. Thực hiện báo cáo các thông tin về hoạt động kinh doanh của sàn đến cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hoặc khi có yêu cầu.

7. Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 5 Điều này.

Điều 62. 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 trong hợp đồng.

Điều 63. 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 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.

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.

7. Thực hiện quản lý môi giới và người lao động làm việc tại tổ chức mình trong việc tuân thủ pháp luật.

8. Tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho các môi giới làm việc tại tổ chức của mình.

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

Điều 64. 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 sàn giao dịch bất động sản 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 và các quyền khác trong hợp đồng;

d) Các quyền khác trong hợp đồng.

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

a) Thực hiện quy chế hoạt động 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 trong hợp đồng.

Mục 3

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 65. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải tuân thủ theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Điều 54 của luật này. Phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ.

2. Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của Sở Xây dựng đó.

3. Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của cơ quan đó.

4. Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.

Điều 66. 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 67. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản

1. Cá nhân môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ Sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.
2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới và sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới thỏa thuận, không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

Điều 68. Quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

1. Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới.
2. Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này.
3. Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch.
4. Cá nhân môi giới được hưởng thù lao theo thỏa thuận hợp đồng ký với sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.
5. Được quyền từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh.
6. Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thương thiệt hại do lỗi của họ gây ra.
7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 69. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

1. Cá nhân môi giới thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới nơi cá nhân môi giới làm việc.
2. Phải cung cấp hồ sơ, thông tin dự án bất động sản trung thực cho khách hàng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
3. Cá nhân môi giới hành nghề tại một sàn giao dịch bất động sản hoặc một tổ chức môi giới.
4. Tổ chức môi giới phải 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.
5. Cá nhân môi giới phải tham gia 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.

6. Thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước và phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Tổ chức môi giới thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật.

Mục 4

TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 70. Phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

1. 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.

2. 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.

3. *Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản đúng quy định pháp luật; Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp/ chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn.*

4. *Bất động sản quản lý phải là bất động sản hợp pháp.*

Điều 71. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

2. *Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức tư vấn gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của Sở Xây dựng đó.*

3. *Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị*

trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của cơ quan đó.

Điều 72. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản

1. Quyền và nghĩa vụ của các bên và phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. 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.

Điều 73. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. 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 gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó. Trường hợp bất động sản thực hiện dịch vụ quản lý có địa điểm tại địa phương khác thì phải thông báo với Sở Xây dựng nơi có bất động sản đó để được quản lý theo quy định.

Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó.

Điều 74. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản

1. 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.

2. 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 5

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 75. Điều kiện 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 (gọi tắt là cơ sở đào tạo)

Cơ sở đào tạo phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Tư cách pháp nhân

a) Các cơ sở đào tạo được cơ quan có thẩm quyền cấp phép về đào tạo;

b) Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế 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. Tài liệu giảng dạy

a) Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy và bộ đề kiểm tra có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.

b) Chương trình khung bao gồm:

- Chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;

- Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản;

4. Cơ sở thực hành

Cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; các sàn giao dịch bất động sản, các doanh nghiệp quản lý bất động sản trong thời gian tối thiểu là 05 ngày.

5. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.

Điều 76. Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

Các thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:

1. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù.

3. Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên.

4. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định.

5. Chính phủ quy định cụ thể về tổ chức kỳ thi sát hạch.

Điều 77. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Các 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) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên.

2. Chúng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản cấp chúng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

4. Chính phủ quy định chi tiết về cấp chúng 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 78. 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 thống nhất trên toàn quốc; được quản lý, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử; cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cho các tổ chức, cá nhân đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

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

- a) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- b) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;
- c) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 79. 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 và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời.

2. 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, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác.

3. 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 dự án nhà ở, bất động sản;

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

e) Cơ sở dữ liệu về hoạt động sàn giao dịch bất động sản;

g) Cơ sở dữ liệu về hoạt động môi giới bất động sản;

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 80. 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. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

3. Các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành bao gồm hệ thống thông tin về đất đai, cơ sở dữ liệu về công chứng và các hệ thống thông tin cần thiết khác 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.

4. Bộ Xây dựng:

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.

5. 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.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Chịu trách nhiệm 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 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.

7. 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.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 81. 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 cận, 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) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 82. 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 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

CHƯƠNG IX

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC 1

ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 83. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản

1. Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản phải đảm bảo trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân.
2. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan và lợi ích của Nhà nước.
3. Đảm bảo tính kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.
4. Thực hiện đồng bộ các giải pháp, chính sách để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, bao gồm: chính sách đầu tư, xây dựng, chính sách thuế, chính sách tín dụng, chính sách về đất đai, chính sách tài chính và các chính sách khác liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

Điều 84. Các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản

1. Khi thị trường bất động sản mất cân đối cung cầu sản phẩm bất động sản.
2. Khi thị trường bất động sản biến động bất thường ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội.
3. Khi xuất hiện yếu tố bất thường như thiên tai, dịch họa, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế và các yếu tố bất thường khác có thể tác động lớn đến thị trường bất động sản.

Điều 85. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng chủ trì, tổng hợp Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trình Chính phủ xem xét, quyết định.
2. Chính phủ trong thẩm quyền được giao ban hành cơ chế, chính sách, giải pháp để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

Điều 86. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Chính phủ quyết định điều tiết thị trường bất động sản theo thẩm quyền thông qua điều hành thực hiện các chính sách: cung cầu hàng hóa bất động sản thông qua chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản; thuế, tín dụng, đất đai, tài chính, các chính sách thích hợp khác trong từng thời kỳ nhất định.
2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

MỤC 2

NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 87. Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực 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 88. Xử lý vi phạm

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

2. Tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản tại dự án bất động sản

a) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động và các cơ quan thanh tra, thanh tra chuyên ngành về xây dựng quyết định tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản đối với trường hợp dự án hoặc một phần dự án bất động sản đưa vào kinh doanh không đảm bảo điều kiện và vi phạm các quy định của Luật này;

b) Hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản chỉ được tiếp tục thực hiện sau khi có ý kiến bằng văn bản của Cơ quan quyết định tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản.

3. Chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản

a) Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc cơ quan đăng ký đầu tư quyết định chấm dứt một phần hoặc toàn bộ hoạt động của dự án bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự

án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật này;

b) Chủ đầu tư dự án bị chấm dứt hoạt động có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;

c) Cơ quan quyết định chấm dứt hoạt động dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư giải quyết những tồn tại của dự án;

d) Chủ đầu tư có dự án bị chấm dứt hoạt động không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị chấm dứt hoạt động.

4. Đình chỉ, thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Giấy phép kinh doanh của tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

a) Sàn giao dịch bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi Giấy phép hoạt động, Giấy phép kinh doanh;

b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cấp chứng chỉ môi giới bất động sản quyết định thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đối với trường hợp có vi phạm trong hoạt động cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản hoặc người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này, cá nhân môi giới không được hưởng thù lao và chịu các hình thức xử phạt của pháp luật khác có liên quan.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 89. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương

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. 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 tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Điều 90. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.
2. 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.
3. 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.
4. *Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.*
5. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.
6. 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.
7. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

CHƯƠNG X

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 91. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 202.....
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 92. 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....