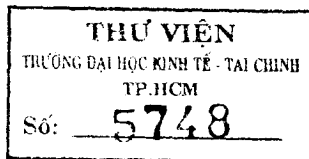


LUẬT
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
NĂM 2006
VÀ VĂN BẢN
HƯỚNG DẪN THI HÀNH

Mã số: 34 (V) 3
CTQG-2008

LUẬT
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
NĂM 2006
VÀ VĂN BẢN
HƯỚNG DẪN THI HÀNH
(Tái bản có bổ sung)



NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA
HÀ NỘI - 2008

CHÚ DẪN CỦA NHÀ XUẤT BẢN

Ngày 29-6-2006 tại kỳ họp thứ 9, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI đã thông qua Luật kinh doanh bất động sản, nhằm quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản và giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản. Luật này có hiệu lực từ ngày 01-01-2007. Sau khi Luật được ban hành, Chính phủ và các Bộ, ngành liên quan đã ban hành Nghị định và các thông tư để cụ thể hoá và hướng dẫn thi hành Luật.

Để đáp ứng nhu cầu thông tin pháp luật có liên quan đến lĩnh vực này một cách cập nhật, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia cho tái bản có bổ sung cuốn sách: ***Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và văn bản hướng dẫn thi hành.***

Xin giới thiệu cuốn sách cùng bạn đọc.

Tháng 9 năm 2008

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

1. LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2006

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Luật này quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản; quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản và giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

Điều 3. Áp dụng pháp luật

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản phải tuân theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp đặc thù về hoạt động kinh doanh bất động sản quy định tại luật khác thì áp dụng quy định của luật đó.

3. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

1. *Hoạt động kinh doanh bất động sản* bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

2. *Kinh doanh bất động sản* là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

3. *Kinh doanh dịch vụ bất động sản* là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất

động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

4. *Giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản* là việc mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

5. *Sàn giao dịch bất động sản* là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh bất động sản.

6. *Đấu giá bất động sản* là việc bán, chuyển nhượng bất động sản công khai để chọn người mua, nhận chuyển nhượng bất động sản trả giá cao nhất theo thủ tục đấu giá tài sản.

7. *Mua bán, chuyển nhượng bất động sản trả chậm, trả dần* là việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản mà bên mua, bên nhận chuyển nhượng được trả chậm hoặc trả dần tiền mua, tiền chuyển nhượng bất động sản trong thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

8. *Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai* là việc mua bán nhà, công trình xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng, nhà, công trình xây dựng đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể.

9. *Định giá bất động sản* là hoạt động tư vấn, xác

định giá của một bất động sản cụ thể tại một thời điểm xác định.

10. *Chứng thư định giá bất động sản* là văn bản thể hiện kết quả định giá bất động sản do tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản lập khi có yêu cầu của khách hàng.

11. *Dịch vụ quản lý bất động sản* là hoạt động của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản được chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng bất động sản uỷ quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.

12. *Thuê mua nhà, công trình xây dựng* là hình thức kinh doanh bất động sản, theo đó bên thuê mua trở thành chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo hợp đồng thuê mua.

Điều 5. Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hợp đồng, không trái với quy định của pháp luật.

2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

Điều 6. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh

1. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh bao gồm:

a) Các loại nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Các loại bất động sản khác theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế - xã hội, thị trường bất động sản và lộ trình hội nhập kinh tế quốc tế, Chính phủ quy định cụ thể danh mục các loại bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này được đưa vào kinh doanh.

Điều 7. Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh

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

a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;

b) Đối với nhà, công trình xây dựng mới phải bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà, công trình xây dựng đã qua sử dụng

thì yêu cầu về chất lượng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Có hồ sơ bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với nhà, công trình đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với nhà, công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;

b) Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- c) Không có tranh chấp;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất;
- đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

3. Các bất động sản khác theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 của Luật này được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 8. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất

động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản.

3. Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Điều 9. Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:

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

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

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

d) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

đ) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi sau đây:

a) Dịch vụ môi giới bất động sản;

b) Dịch vụ định giá bất động sản;

- c) Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- d) Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- đ) Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- e) Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- g) Dịch vụ quản lý bất động sản.

Điều 10. Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi sau đây:

- a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- c) Kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

2. Ngoài phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào quy định của Luật này, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật đầu tư và các văn bản pháp luật có liên quan, Chính phủ quy định các hoạt động khác về kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội từng thời kỳ và lộ trình hội nhập kinh tế quốc tế.

Điều 11. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

2. Thông tin về bất động sản được công khai tại sàn giao dịch bất động sản và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:

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, diện tích của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản;

e) Thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản;

g) Tình trạng pháp lý của bất động sản bao gồm: hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản;

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

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

k) Quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan;

l) Các thông tin khác.

Điều 12. Chính sách 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 các 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 hỗ trợ tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản đầu tư tạo lập quỹ nhà ở để bán trả chậm, trả dần, cho thuê, cho thuê mua đối với người có công, người nghèo, người có thu nhập thấp; đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp để cho thuê mặt bằng phục vụ sản xuất.

3. Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; công trình hạ tầng xã hội và trụ sở cơ quan nhà nước nằm trong phạm vi dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình kỹ thuật trong hàng rào đối với các 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 có liên quan đến dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Ủy ban nhân dân nơi có dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có trách nhiệm tạo điều kiện cho chủ đầu tư dự án thực hiện giải phóng mặt bằng.

6. Nhà nước miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng công trình hạ tầng có chuyển giao cho Nhà nước, công trình hạ tầng không kinh doanh, nhà chung cư phục vụ cho các đối tượng chính sách.

7. Tổ chức tín dụng nhà nước cho vay ưu đãi đầu tư đối với các dự án xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người có công, người nghèo, người có thu nhập thấp, sinh viên, công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.

8. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Điều 13. Trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản

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

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản.

3. Bộ, cơ quan ngang Bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản theo phân công của Chính phủ.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.

Điều 14. Mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần

1. Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc

mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, các lần huy động tiếp theo phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư tạo lập bất động sản;

b) Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản;

c) Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

d) Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ;

đ) Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả;

e) Việc chọn lãi suất vay ngân hàng thương mại quy

định tại điểm d và điểm đ của khoản này phải được thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Các bên được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức trả chậm, trả dần và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Số tiền trả chậm, trả dần; thời gian trả chậm, trả dần phải được thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bên bán, bên chuyển nhượng được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cho đến khi bên mua, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Bên mua, bên nhận chuyển nhượng bất động sản được sử dụng bất động sản, có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản sau khi đã trả hết tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 15. Hiệp hội bất động sản

1. Hiệp hội bất động sản được thành lập trên cơ sở tự nguyện của các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản. Hiệp hội bất động sản bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các hội viên, tham gia xây dựng, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản, góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh.

2. Tổ chức và hoạt động của hiệp hội bất động sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về hội.

Điều 16. Các hành vi bị cấm

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản không đăng ký kinh doanh; môi giới bất động sản, định giá bất động sản không có chứng chỉ theo quy định của Luật này.

2. Cung cấp thông tin về bất động sản không trung thực.

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

4. Huy động hoặc chiếm dụng trái phép vốn của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hoặc bên góp vốn đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Không thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

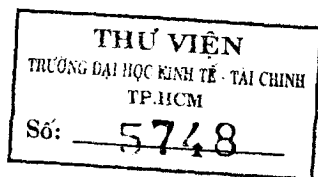
6. Lợi dụng chính sách ưu đãi của Nhà nước để thực hiện kinh doanh bất động sản trái pháp luật.

7. Cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản không đúng quy định của Luật này.

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

9. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để vụ lợi hoặc can thiệp trái phép vào hoạt động kinh doanh bất động sản.

10. Các hành vi bị cấm khác theo quy định của pháp luật.



Điều 17. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân vi phạm quy định của Luật này 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. Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản không có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì bị đình chỉ hoạt động, xử phạt hành chính và truy thu thuế theo quy định của pháp luật.

3. Cá nhân không có chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản mà thực hiện môi giới bất động sản, định giá bất động sản thì bị đình chỉ hoạt động, xử phạt hành chính và không được cấp chứng chỉ trong thời hạn ba năm, kể từ ngày ra quyết định xử phạt.

4. Cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản không thực hiện đúng nội dung chứng chỉ thì bị xử phạt hành chính bằng hình thức cảnh cáo hoặc phạt tiền; nếu tái phạm lần đầu thì còn bị đình chỉ hoạt động một năm, nếu tái phạm lần thứ hai thì còn bị thu hồi chứng chỉ và không được cấp lại trong thời hạn năm năm, kể từ ngày ra quyết định xử phạt.

5. Chính phủ quy định cụ thể việc xử phạt hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương II

KINH DOANH NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Mục I

ĐẦU TƯ TẠO LẬP NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐỂ KINH DOANH

Điều 18. Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo các hình thức sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng mới nhà, công trình xây dựng;
- b) Đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng có sẵn.

2. Tổ chức, cá nhân đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải có dự án đầu tư. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về đấu thầu. Chủ đầu tư dự án phải có năng lực tài chính để thực hiện dự án.

Điều 19. Quyền của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Đề xuất dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng để kinh doanh.

2. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng và nhà ở theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu thực hiện các dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

4. Giới thiệu, quảng bá thông tin về dự án do mình làm chủ đầu tư để thu hút, kêu gọi các chủ đầu tư khác tham gia đầu tư vào dự án.

5. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng và chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng theo dự án đã được phê duyệt; trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án cho chủ đầu tư khác thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Luật này.

6. Được miễn, giảm hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ của dự án và tính chất của nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

7. Quản lý, giám sát các chủ đầu tư khác tham gia đầu tư vào dự án thực hiện đầu tư xây dựng đúng dự

án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng.

8. Liên doanh, hợp tác kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án.

9. Huy động vốn theo quy định của pháp luật.

10. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trực tiếp đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh theo tiến độ thực hiện dự án; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng theo quy hoạch và nội dung của dự án đã được phê duyệt.

3. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt; trường hợp huy động tiền ứng trước của khách hàng phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật này.

4. Quản lý việc xây dựng nhà, công trình xây dựng trong dự án do mình đầu tư và do các chủ đầu tư khác tham gia đầu tư theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các nội dung khác của dự án đã được phê duyệt.

5. Chịu trách nhiệm về chất lượng nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng theo đúng dự án đã được phê duyệt.

7. Làm thủ tục xác lập về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng đã bán, chuyển nhượng cho khách hàng; làm thủ tục chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật theo dự án đã được phê duyệt.

8. Lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế và hồ sơ hoàn công nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

10. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản.

2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật này. Chủ đầu tư

nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư đã chuyển nhượng.

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được lập thành hợp đồng bằng văn bản.

4. Chính phủ quy định cụ thể về chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

Mục 2

MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 22. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng được mua bán bao gồm: nhà, công trình xây dựng đã có sẵn, đang xây dựng hoặc được hình thành trong tương lai theo dự án, thiết kế và tiến độ đã được phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3. Việc bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Đối với biệt thự, nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đồng thời chuyển quyền sử dụng đất;

b) Đối với nhà ở, công trình xây dựng khác thì việc

chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp bán căn hộ chung cư hoặc một phần nhà chung cư thì phải gắn với quyền sử dụng đất, các phần sử dụng chung và các trang bị, thiết bị trong nhà thuộc sở hữu chung.

4. Bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng; hồ sơ về nhà, công trình xây dựng bao gồm các loại giấy tờ về việc tạo lập, về quyền sở hữu, quá trình thay đổi và tình trạng pháp lý của nhà, công trình xây dựng.

5. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải được lập thành hợp đồng theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp bán nhà, công trình xây dựng được hình thành trong tương lai thì các bên phải thỏa thuận trong hợp đồng về giá mua bán tại thời điểm ký hợp đồng, không phụ thuộc thời điểm giao nhà, công trình xây dựng.

Điều 23. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác. Nội dung, thời hạn và phương thức bảo hành do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Trong thời hạn bảo hành, bên bán có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục những khiếm khuyết, hư hỏng của nhà, công trình xây dựng và bảo đảm các tiêu chuẩn

chất lượng theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng, kể cả các thiết bị công trình và các phần sử dụng chung của nhà chung cư.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng mới thì thời hạn bảo hành không ngắn hơn thời hạn bảo hành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 24. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.

4. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên mua vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

5. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 25. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa

thuận trong hợp đồng, kèm theo hồ sơ và hướng dẫn sử dụng; chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất.

3. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 23 của Luật này.

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

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Được nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và hồ sơ, giấy tờ có liên quan.

2. Yêu cầu bên bán nhà, công trình xây dựng hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng; chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu bên bán nhà, công trình xây dựng bảo hành theo quy định tại Điều 23 của Luật này.

4. Yêu cầu bên bán nhà, công trình xây dựng bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, không đúng chất lượng, không đúng các cam kết khác trong hợp đồng.

5. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên bán nhà, công trình xây dựng vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên

thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

6. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Thanh toán tiền cho bên bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo hồ sơ theo đúng chất lượng, thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế.

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

5. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3

THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 28. Nguyên tắc thuê nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải là nhà, công trình xây dựng đã có sẵn.

2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3. Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ

cần thiết khác để nhà, công trình xây dựng được vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Việc cho thuê nhà, công trình xây dựng phải được lập thành hợp đồng theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Điều 29. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê.

4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

5. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

6. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 30. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 31. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

2. Nhận nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê; sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê.

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

4. Được tiếp tục thuê theo điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng.

5. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng đang thuê trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng; yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

6. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên cho thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Trả tiền thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Sửa chữa những hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.

5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

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

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 4

THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 33. Nguyên tắc thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng được thuê mua phải là nhà, công trình xây dựng đã có sẵn.

2. Nhà, công trình xây dựng được thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để nhà, công trình xây dựng được vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.

4. Việc thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành hợp đồng theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Việc thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất và kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

6. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua trước khi hết hạn thuê mua.

Điều 34. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Lựa chọn và thỏa thuận với bên thuê mua trong hợp đồng về thời hạn cho thuê mua, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng.

2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê mua cung cấp thông tin về tình

trạng thực tế của nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua.

4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.

5. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Giao nhà, công trình xây dựng đúng thời hạn, chất lượng đã thỏa thuận trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng và hướng dẫn sử dụng.

3. Chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

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

6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Nhận nhà, công trình xây dựng theo đúng thỏa

thuận trong hợp đồng; sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua.

2. Nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua hoặc trước khi kết thúc thời hạn thuê mua theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

3. Cho thuê lại một phần, toàn bộ nhà, công trình xây dựng hoặc chuyển nhượng quyền thuê mua nhà, công trình xây dựng cho bên thứ ba nhưng phải được sự đồng ý của bên cho thuê mua.

4. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp tài liệu, hướng dẫn sử dụng và bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

5. Yêu cầu bên cho thuê mua chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất và hồ sơ kèm theo.

6. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.

7. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Trong thời gian thuê mua phải bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng phải được sự đồng ý của bên cho thuê mua.

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

4. Thực hiện các nghĩa vụ khi hết hạn thuê mua theo hợp đồng.

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

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chương III

KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 38. Đầu tư tạo lập quỹ đất có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được đầu tư tạo lập quỹ đất có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê bằng các hình thức sau đây:

a) Đầu tư cải tạo đất và xây dựng các công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng;

b) Đầu tư các công trình hạ tầng trên đất nhận chuyển nhượng để chuyển nhượng, cho thuê đất có hạ tầng;

c) Đầu tư hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.

2. Việc đầu tư tạo lập quỹ đất đã có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê phải phù hợp với quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và pháp luật có liên quan.

Điều 39. Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất

1. Quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng, cho thuê khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật này.

2. Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất được thực hiện bằng các hình thức sau đây:

- a) Thỏa thuận giữa các bên;
- b) Đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành hợp đồng theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi

bên chuyển nhượng vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

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) Giao đất cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Làm thủ tục và giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng;

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

đ) Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng và chịu trách nhiệm về thông tin do bên chuyển nhượng cung cấp;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao giấy tờ về quyền sử dụng đất;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng giao đất đúng diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và thỏa thuận khác trong hợp đồng;

d) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên chuyển nhượng vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

đ) Yêu cầu bên chuyển nhượng bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

a) Khai thác, sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng theo đúng thời hạn và phương thức thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng;

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

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

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

c) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng thuê;

d) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

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

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

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) Giao đất cho bên thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Kiểm tra, yêu cầu bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

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

đ) Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Bên thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp các thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê và chịu trách nhiệm về thông tin do bên cho thuê cung cấp;

b) Yêu cầu bên cho thuê giao đất đúng diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và thỏa thuận khác trong hợp đồng;

c) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê theo thời hạn và các thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên cho thuê miễn, giảm tiền thuê trong trường hợp bất khả kháng;

đ) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên cho thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

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

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

a) Khai thác, sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê theo đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Giữ gìn đất, không để đất bị hủy hoại;

d) Trả lại đất thuê khi hết thời hạn thuê;

- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chương IV

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục I

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 44. Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 8 của Luật này được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (sau đây gọi là tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản), làm trung gian trong việc đàm phán, ký hợp đồng kinh doanh bất động sản và được hưởng thù lao, hoa hồng theo hợp đồng môi giới bất động sản.

2. Hoạt động môi giới bất động sản phải công khai, trung thực và tuân thủ pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

Điều 45. 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 uỷ quyền để thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

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

Điều 46. Thù lao môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản được hưởng một khoản tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.

2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

Điều 47. Hoa hồng môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản được hưởng một khoản tiền hoa hồng môi giới theo hợp đồng môi giới khi bên được môi giới ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận theo tỷ lệ phần trăm của giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản hoặc tỷ lệ phần trăm giá trị chênh lệch giữa giá bán bất động sản và giá của người được môi giới đưa ra hoặc một số tiền cụ thể do các bên thỏa thuận trong hợp đồng môi giới bất động sản.

Điều 48. Quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin, tài liệu liên quan đến bất động sản.

3. Hưởng hoa hồng, thù lao môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng môi giới bất động sản đã ký với khách hàng.

4. Thuê tổ chức, cá nhân môi giới khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng môi giới bất động sản với khách hàng nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.

5. Thu thập thông tin về chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng môi giới bất động sản khi khách hàng vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

7. Lựa chọn tham gia sàn giao dịch bất động sản.

8. Khiếu nại, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động môi giới bất động sản.

9. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 49. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

1. Thực hiện đúng hợp đồng môi giới bất động sản đã ký.

2. Cung cấp thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua 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. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 50. Chứng chỉ môi giới bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Đã được đào tạo về môi giới bất động sản;
- c) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ, kèm theo ảnh của người xin cấp chứng chỉ;

b) Bản sao giấy chứng nhận đã qua đào tạo về môi giới bất động sản.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo và tổ chức việc cấp chứng chỉ môi giới bất động sản.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc đào tạo về môi giới bất động sản; cấp, thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản và việc quản lý hành nghề môi giới bất động sản.

Mục 2

ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 51. Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này (sau đây gọi là tổ chức, cá nhân định giá bất động sản).

2. Việc định giá bất động sản phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của bất động sản và giá thị trường tại thời điểm định giá.

3. Việc định giá bất động sản phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật.

Điều 52. Chứng thư định giá bất động sản

1. Chứng thư định giá bất động sản bao gồm những nội dung sau đây:

- a) Bất động sản được định giá;
- b) Vị trí, quy mô của bất động sản;

- c) Tính chất và thực trạng của bất động sản;
- d) Tình trạng pháp lý của bất động sản;
- đ) Các hạn chế của bất động sản;
- e) Phương pháp định giá bất động sản;
- g) Thời điểm định giá bất động sản;
- h) Giá của bất động sản;
- i) Các nội dung khác.

2. Chứng thư định giá bất động sản là căn cứ để các bên tham khảo khi đàm phán và quyết định giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.

3. Chứng thư định giá bất động sản được lập thành ba bản, có giá trị pháp lý như nhau, hai bản giao cho khách hàng, một bản lưu tại tổ chức, cá nhân định giá bất động sản.

Điều 53. Quyền của tổ chức, cá nhân định giá bất động sản

1. Thực hiện dịch vụ định giá bất động sản theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Yêu cầu khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến bất động sản làm cơ sở cho việc định giá.

3. Thu thập thông tin về chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Yêu cầu khách hàng trả tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Thuê tổ chức, cá nhân định giá khác thực hiện việc định giá bất động sản trong phạm vi hợp đồng định

giá bất động sản với khách hàng nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả định giá.

6. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng định giá bất động sản khi khách hàng vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

7. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 54. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân định giá bất động sản

1. Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng định giá bất động sản với khách hàng.

2. Giao chứng thư định giá bất động sản cho khách hàng và chịu trách nhiệm về chứng thư đó.

3. Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp định giá bất động sản.

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

5. Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về định giá bất động sản.

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

7. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

8. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 55. Chứng chỉ định giá bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ định giá bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
 - b) Có trình độ từ cao đẳng trở lên;
 - c) Đã được đào tạo về định giá bất động sản;
 - d) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản.
2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản

bao gồm:

- a) Đơn xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ, kèm theo ảnh của người xin cấp chứng chỉ;
- b) Bản sao bằng tốt nghiệp cao đẳng trở lên;
- c) Bản sao giấy chứng nhận đã qua đào tạo về định giá bất động sản.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo và tổ chức cấp chứng chỉ định giá bất động sản.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc đào tạo về định giá bất động sản; cấp, thu hồi chứng chỉ định giá bất động sản và việc quản lý hành nghề định giá bất động sản.

Mục 3

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 56. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản được

thành lập sàn giao dịch bất động sản hoặc thuê sàn giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản để hoạt động.

3. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật.

4. Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ, biển hiệu và phải thông báo về việc thành lập trên phương tiện thông tin đại chúng; trước khi hoạt động phải thông báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

Điều 57. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.

2. Có quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

3. Có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Có người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản đáp ứng các điều kiện do Chính phủ quy định.

Điều 58. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
2. Môi giới bất động sản.
3. Định giá bất động sản.
4. Tư vấn bất động sản.
5. Quảng cáo bất động sản.
6. Đấu giá bất động sản.
7. Quản lý bất động sản.

Điều 59. Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên.

Điều 60. Quyền của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Quản lý, điều hành hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

2. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin có liên quan đến bất động sản theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

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

5. Thu tiền dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

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

7. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 61. Nghĩa vụ của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

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

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin, tài liệu liên quan đến bất động sản và chịu trách nhiệm về thông tin, tài liệu do mình cung cấp.

3. Cung cấp các dịch vụ về bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản.

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

5. Bảo đảm để sàn giao dịch bất động sản hoạt động đúng nội dung đã đăng ký; 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; thực hiện

nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

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

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 62. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia 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) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến bất động sản;

b) Yêu cầu cung cấp các dịch vụ về bất động sản;

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

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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 tiền dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;

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

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 4

CÁC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC

Điều 63. Tư vấn bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ tư vấn

bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.

2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:

- a) Tư vấn pháp lý về bất động sản;
- b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;
- c) Tư vấn về tài chính bất động sản;
- d) Tư vấn về giá bất động sản;
- đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
- e) Tư vấn về các nội dung khác liên quan đến bất động sản.

3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, giá dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải chịu trách nhiệm về nội dung tư vấn do mình cung cấp và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 64. Đấu giá bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ đấu giá bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.

2. Đấu giá bất động sản phải được thực hiện theo nguyên tắc công khai, trung thực, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

3. Hình thức đấu giá bất động sản bao gồm:

- a) Trực tiếp bằng lời nói;
- b) Bỏ phiếu;
- c) Hình thức khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ đấu giá bất động sản phải công bố công khai, đầy đủ, chính xác thông tin về bất động sản trong bản niêm yết đấu giá do tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng bất động sản cung cấp.

5. Hình thức, nội dung đấu giá bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên, giá dịch vụ đấu giá bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

6. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ đấu giá bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Việc đấu giá bất động sản phải theo quy định của Luật này và pháp luật về đấu giá.

Điều 65. Quảng cáo bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ quảng cáo bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.

2. Quảng cáo bất động sản được thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản, trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc các phương tiện khác.

3. Hình thức, nội dung quảng cáo, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quảng cáo bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quảng cáo bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Việc quảng cáo bất động sản phải theo quy định của Luật này và pháp luật về quảng cáo.

Điều 66. Quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này.

2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

a) Bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản theo uỷ quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản;

b) Cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;

c) Thực hiện 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 công năng, thiết kế và hợp đồng;

đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo uỷ quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản.

3. Nội dung, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm quản lý bất động sản theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chương V

HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, HỢP ĐỒNG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 67. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm:
 - a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
 - b) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
 - c) Hợp đồng thuê bất động sản;
 - d) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.
2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:
 - a) Hợp đồng môi giới bất động sản;
 - b) Hợp đồng định giá bất động sản;
 - c) Hợp đồng tư vấn bất động sản;
 - d) Hợp đồng đấu giá bất động sản;
 - đ) Hợp đồng quảng cáo bất động sản;
 - e) Hợp đồng quản lý bất động sản.
3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng

kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản; việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; việc ký kết hợp đồng phải tuân theo các quy định của Luật này, Bộ luật dân sự và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 68. Giá mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản và giá kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Giá mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận, thông qua đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật.

Các bên trong hợp đồng được thỏa thuận lựa chọn bên thứ ba xác định giá mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; đối với các bất động sản thuộc dự án được hưởng ưu đãi của Nhà nước để phục vụ các đối tượng chính sách thì Nhà nước quy định khung giá hoặc nguyên tắc hình thành giá bất động sản.

2. Giá kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì việc xác định giá phải căn cứ vào giá thị trường của dịch vụ cùng loại tại thời điểm ký hợp đồng và địa điểm thực hiện dịch vụ.

3. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, trường hợp có thỏa thuận trước về việc điều chỉnh giá trong hợp đồng thì khi có những thay đổi ảnh hưởng đến giá được xác định trong hợp đồng, các bên có thể thỏa thuận điều chỉnh giá hợp đồng.

Điều 69. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận lựa chọn theo các phương thức sau đây:

a) Thanh toán thông qua tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam;

b) Thanh toán trực tiếp cho bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua bất động sản.

2. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng theo hình thức trả một lần, trả tiền ứng trước hoặc trả chậm, trả dần.

Điều 70. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên, địa chỉ của bên bán và bên mua;

b) Các thông tin về nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;

c) Giá mua bán;

d) Phương thức và thời hạn thanh toán;

đ) Thời hạn giao, nhận nhà, công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo;

e) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

g) Bảo hành;

h) Giải quyết tranh chấp;

i) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

2. Trường hợp mua bán nhà, công trình xây dựng theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần thì hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại Điều 14 của Luật này.

Điều 71. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng;

b) Các thông tin về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;

c) Giá chuyển nhượng;

d) Phương thức và thời hạn thanh toán;

đ) Thời hạn giao, nhận đất và hồ sơ kèm theo;

e) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

g) Giải quyết tranh chấp;

h) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

2. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức trả chậm, trả dần thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại Điều 14 của Luật này.

Điều 72. Hợp đồng thuê bất động sản

Hợp đồng thuê bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của bên cho thuê và bên thuê;
2. Các thông tin về bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;
3. Giá thuê bất động sản;
4. Phương thức và thời hạn thanh toán;
5. Thời hạn cho thuê bất động sản; thời hạn giao, nhận bất động sản;
6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
7. Yêu cầu sử dụng và trách nhiệm sửa chữa, cải tạo (nếu có);
8. Xử lý các tài sản trên đất thuê (nếu có);
9. Yêu cầu về tình trạng bất động sản khi trả lại bên cho thuê;
10. Giải quyết tranh chấp;
11. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 73. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên, địa chỉ của bên cho thuê mua và bên thuê mua;

b) Các thông tin về nhà, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật này;

c) Giá thuê mua;

d) Phương thức và thời hạn thanh toán;

đ) Thời hạn cho thuê mua;

- e) Thỏa thuận về việc chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng trước khi hết hạn thuê mua (nếu có);
- g) Thời điểm giao nhà, công trình xây dựng;
- h) Thời điểm, điều kiện và thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua;
- i) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- k) Giải quyết tranh chấp;
- l) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

2. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được công chứng.

Điều 74. Hợp đồng môi giới bất động sản

Hợp đồng môi giới bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

- 1. Tên, địa chỉ của bên môi giới và bên được môi giới;
- 2. Đối tượng và nội dung môi giới;
- 3. Yêu cầu và kết quả dịch vụ môi giới;
- 4. Thời hạn thực hiện môi giới;
- 5. Thù lao môi giới, hoa hồng môi giới;
- 6. Phương thức, thời hạn thanh toán;
- 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- 8. Giải quyết tranh chấp;
- 9. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 75. Hợp đồng định giá bất động sản

Hợp đồng định giá bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của bên định giá và bên yêu cầu định giá;

2. Bất động sản được định giá;

3. Thời hạn và tiến độ thực hiện;

4. Giá dịch vụ định giá;

5. Phương thức, thời hạn thanh toán;

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

7. Giải quyết tranh chấp;

8. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 76. Hợp đồng tư vấn bất động sản

Hợp đồng tư vấn bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của bên tư vấn và bên yêu cầu tư vấn;

2. Nội dung, phạm vi tư vấn;

3. Thời hạn, tiến độ thực hiện dịch vụ tư vấn;

4. Giá dịch vụ tư vấn;

5. Phương thức, thời hạn thanh toán;

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

7. Giải quyết tranh chấp;

8. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 77. Hợp đồng đấu giá bất động sản

Hợp đồng đấu giá bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của bên đấu giá và bên yêu cầu đấu giá bất động sản;

2. Bất động sản được đấu giá;
3. Thời gian, địa điểm đấu giá, hình thức đấu giá;
4. Giá khởi điểm của bất động sản được đem đấu giá;
5. Thời hạn, tiến độ thực hiện;
6. Giá dịch vụ đấu giá;
7. Phương thức, thời hạn thanh toán;
8. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
9. Giải quyết tranh chấp;
10. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 78. Hợp đồng quảng cáo bất động sản

Hợp đồng quảng cáo bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của bên kinh doanh dịch vụ quảng cáo và bên yêu cầu quảng cáo bất động sản;
2. Bất động sản được quảng cáo;
3. Hình thức, nội dung, phạm vi, phương tiện quảng cáo bất động sản;
4. Địa điểm, thời gian, thời lượng quảng cáo bất động sản;
5. Giá dịch vụ quảng cáo;
6. Phương thức, thời hạn thanh toán;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Giải quyết tranh chấp;
9. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 79. Hợp đồng quản lý bất động sản

Hợp đồng quản lý bất động sản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của bên quản lý và bên thuê quản lý bất động sản;
2. Bất động sản được quản lý;
3. Nội dung và phạm vi quản lý bất động sản;
4. Yêu cầu đối với bên quản lý bất động sản;
5. Giá dịch vụ quản lý;
6. Phương thức, thời hạn thanh toán;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Thời hạn quản lý bất động sản;
9. Giải quyết tranh chấp;
10. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 80. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2007.

Điều 81. Hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội

chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 9 thông qua
ngày 29 tháng 6 năm 2006.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NGUYỄN PHÚ TRỌNG

2. CHỈ THỊ
SỐ 11/2007/CT-TTg NGÀY 08-5-2007
CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Về việc triển khai thi hành
Luật kinh doanh bất động sản

Luật kinh doanh bất động sản đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 9 Quốc hội khóa XI và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01-01-2007. Để triển khai thực hiện Luật có hiệu quả và thống nhất trong cả nước, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu:

1. Bộ Xây dựng:

a) Trong năm 2007 chủ trì và phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản để sửa đổi, bổ sung hoặc trình cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của Luật kinh doanh bất động sản;

b) Trong quý II/2007 ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh

bất động sản để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước và đáp ứng nhu cầu xã hội về hoạt động kinh doanh bất động sản;

c) Tổ chức phổ biến, giáo dục pháp luật, tập huấn nghiệp vụ, bồi dưỡng kiến thức pháp luật về kinh doanh bất động sản; tổ chức hệ thống thông tin về thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản;

d) Nghiên cứu trình Chính phủ Đề án thúc đẩy phát triển đồng bộ thị trường bất động sản tạo khung pháp lý để mở rộng từng bước quyền của các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản phù hợp với lộ trình hội nhập kinh tế quốc tế;

đ) Phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các Bộ, ngành, cơ quan liên quan kiểm tra việc thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, kịp thời điều chỉnh, hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định của Luật kinh doanh bất động sản, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng khẩn trương rà soát các quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh bất động sản để sửa đổi, bổ sung hoặc trình cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Nghiên cứu, bổ sung hình thức cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê đối với các tổ chức trong nước;

quy định rõ diện tích đất không phải nộp tiền sử dụng đất trong các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

3. Bộ Tài chính:

a) Nghiên cứu, đề xuất ban hành các chính sách về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển;

b) Nghiên cứu, ban hành quy định về bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp định giá bất động sản;

c) Quy định về việc cho vay ưu đãi đầu tư đối với các dự án xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người có công, người nghèo, người có thu nhập thấp, sinh viên, công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

Nghiên cứu ban hành cơ chế, hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản thông qua ngân hàng, tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam nhằm tạo điều kiện thuận lợi, an toàn cho các bên tham gia giao dịch.

5. Bộ Văn hóa - Thông tin có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan thông tin đại chúng tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản, chỉ đạo xuất bản các ấn phẩm pháp luật về kinh doanh bất động sản để phổ biến sâu rộng trong cán bộ, doanh nghiệp và nhân dân.

6. Các Bộ, ngành trong chức năng, nhiệm vụ được giao tiến hành rà soát để sửa đổi, bổ sung hoặc ban

hành mới theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản phù hợp với Luật kinh doanh bất động sản.

7. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Chậm nhất trong quý II/2007 phải hoàn thành việc rà soát và bãi bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định do địa phương đã ban hành trước đây không còn phù hợp hoặc trái với quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn;

c) Xây dựng đội ngũ cán bộ có năng lực để tổ chức quản lý các hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn; tổ chức việc cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản trên địa bàn.

8. Chỉ thị này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tổ chức kiểm tra, đôn đốc và báo cáo Thủ tướng Chính phủ việc thực hiện Chỉ thị này.

THỦ TƯỚNG
NGUYỄN TẤN DŨNG

**3. NGHỊ ĐỊNH SỐ 153/2007/NĐ-CP
NGÀY 15-10-2007 CỦA CHÍNH PHỦ**
Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành
Luật kinh doanh bất động sản

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh; vốn pháp định đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; mua bán

nhà, công trình xây dựng theo hình thức ứng tiền trước; điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng được đưa vào kinh doanh, bao gồm: công trình dân dụng; công trình công nghiệp; công trình giao thông; công trình thủy lợi; công trình hạ tầng kỹ thuật, trừ một số loại nhà, công trình xây dựng sau đây: nhà ở công vụ; trụ sở cơ quan nhà nước; công trình bí mật nhà nước; công trình an ninh, quốc phòng; công trình được công nhận là di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh thuộc sở hữu nhà nước và các công trình khác mà pháp luật không cho phép kinh doanh.

2. Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Bất động sản là nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Luật kinh doanh bất động sản thì mới được đưa vào kinh doanh.

4. Căn cứ tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội và thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh, bổ sung các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh và các bất động sản khác quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản cho phù hợp với tình hình thực tế.

Chương II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 3. Vốn pháp định đối với doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định là 6 (sáu) tỷ đồng Việt Nam.

2. Việc xác nhận vốn pháp định của doanh nghiệp, hợp tác xã thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã và đăng ký kinh doanh.

Điều 4. Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước

Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước phải bảo đảm các nguyên tắc và yêu cầu sau đây:

1. Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều

lần, lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ và nội dung của dự án đã được phê duyệt. Các lần huy động tiền ứng trước tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhà, công trình đó;

Đối với dự án khu nhà ở thì ngoài việc phải thực hiện theo quy định nêu trên còn phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản;

3. Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

4. Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ;

Trường hợp chủ đầu tư giao nhà, công trình xây dựng không đúng chất lượng, thời hạn và các cam kết trong hợp đồng thì chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm với khách hàng; khách hàng có quyền yêu cầu chủ đầu tư có biện pháp khắc phục kịp thời và bồi thường thiệt hại do lỗi của chủ đầu tư gây ra, nếu chủ đầu tư không thực hiện thì khách hàng có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng và chủ đầu tư phải hoàn trả toàn bộ số tiền khách hàng đã ứng trước và một khoản

tiền lãi của phần tiền ứng trước theo lãi suất vay ngân hàng thương mại;

5. Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả. Chủ đầu tư có quyền yêu cầu khách hàng thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra, nếu khách hàng không thực hiện thì chủ đầu tư có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng, khách hàng chịu phạt theo hợp đồng và chịu trách nhiệm về thiệt hại do việc vi phạm hợp đồng gây ra;

6. Việc chọn lãi suất vay ngân hàng thương mại quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này phải được thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 5. Điều kiện năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với dự án khu đô thị mới và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đã được phê duyệt;

b) Đối với dự án khu nhà ở thì không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đã được phê duyệt.

2. Tổng mức đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thực hiện theo các quy định của pháp luật tương ứng.

3. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp được thể hiện trong báo cáo tài chính của chủ đầu tư và phải được kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp chủ đầu tư là doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Chủ đầu tư có trách nhiệm chứng minh năng lực tài chính của mình để thực hiện dự án thông qua việc lập danh mục các dự án đang thực hiện đầu tư, trong đó nêu rõ tổng vốn đầu tư của từng dự án.

Điều 6. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là việc chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Trong trường hợp dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đang thực hiện dở dang mà chủ đầu tư gặp khó khăn, không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án theo đúng tiến độ và nội dung dự án đã được phê duyệt hoặc chủ đầu tư không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án thì chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án đó cho chủ đầu tư khác.

3. Cơ quan cho phép đầu tư là cơ quan cho phép chuyển nhượng dự án. Việc xem xét, cho phép chuyển nhượng dự án phải đảm bảo dự án không bị gián đoạn, không làm thay đổi mục tiêu và đảm bảo quyền, nghĩa vụ của khách hàng và các bên liên quan khác.

4. Điều kiện, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 Nghị định này.

5. Chủ đầu tư cũ có trách nhiệm 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 khác.

6. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ và được hưởng mọi quyền, lợi ích của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 19, Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản, các quy định trong văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hợp đồng chuyển nhượng dự án do hai bên ký kết.

Điều 7. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

Dự án được chuyển nhượng toàn bộ khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Dự án không thuộc đối tượng bị xử lý theo quy định tại Điều 10 Nghị định này;

2. Dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

3. Chủ đầu tư đã có quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

4. Phải hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của toàn bộ dự án hoặc theo giai đoạn và phải có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;

5. Chủ đầu tư mới phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật kinh doanh bất động sản và Điều 3 Nghị định này;

b) Đáp ứng điều kiện về tài chính đối với chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định này;

c) Có văn bản cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ được phê duyệt.

Điều 8. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho

phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, giải quyết. Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến các cơ quan liên quan để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Chủ đầu tư gửi hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án bao gồm:

a) Đơn xin chuyển nhượng toàn bộ dự án phải nêu rõ lý do chuyển nhượng; tình hình thực hiện đầu tư dự án tính đến thời điểm xin chuyển nhượng; đề xuất chủ đầu tư mới; phương án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên liên quan;

b) Văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Hồ sơ dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Cam kết của chủ đầu tư mới.

3. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về việc cho phép hoặc không cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

Điều 9. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án do hai

bên thỏa thuận, trong đó phải xác định rõ chủ đầu tư mới có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ với khách hàng, các bên liên quan và các nghĩa vụ khác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

2. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án phải được chủ đầu tư cũ thông báo đến khách hàng, các bên liên quan để thực hiện và các cơ quan liên quan để theo dõi, quản lý.

Điều 10. Xử lý đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp khi chủ đầu tư có vi phạm

1. Cơ quan cho phép đầu tư quyết định thu hồi văn bản cho phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện dự án trong các trường hợp sau đây:

a) Chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, quản lý đất đai mà không có giải pháp khắc phục kịp thời theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung dự án hoặc sau 12 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao đất mà không triển khai thực hiện dự án hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng so với tiến độ được duyệt.

2. Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi quy định tại khoản 1 Điều này không được giao làm chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm, kể từ ngày dự án bị thu hồi.

3. Cơ quan quyết định thu hồi văn bản cho phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm:

a) Yêu cầu chủ đầu tư cũ giải quyết những tồn tại của dự án đảm bảo quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của khách hàng và các bên liên quan;

b) Thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để tiếp tục thực hiện dự án.

Chương III

ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC, CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 11. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Cá nhân hoạt động môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức pháp luật và chuyên môn về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

2. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này.

3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng được tổ chức đào tạo, bồi

dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và các nội dung khác đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh và thị trường bất động sản.

Điều 12. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có đăng ký kinh doanh về đào tạo đối với doanh nghiệp hoặc có chức năng, nhiệm vụ đào tạo đối với các tổ chức khác;

2. Có chương trình, giáo trình, tài liệu phù hợp với chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành;

3. Giảng viên có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm giảng dạy đáp ứng yêu cầu của các môn học. Giảng viên là các nhà giáo chuyên nghiệp, các chuyên gia, các nhà quản lý, người có chứng chỉ và kinh nghiệm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 13. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, các cơ sở đào tạo phải

đưa lên Website của Bộ Xây dựng các thông tin: tên và địa chỉ liên hệ của cơ sở; lĩnh vực, chương trình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức; đội ngũ giảng viên. Khi tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản thì các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng phải thông báo bằng văn bản tới Sở Xây dựng địa phương, nơi tổ chức đào tạo.

2. Thủ trưởng cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản quyết định và chịu trách nhiệm về các nội dung sau đây:

a) Tổ chức các khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản trong phạm vi đã đăng ký;

b) Phê duyệt chương trình, giáo trình, tài liệu đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản trên cơ sở chương trình khung của Bộ Xây dựng; bảo đảm trang bị cho học viên kiến thức pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan, kiến thức chuyên môn và kỹ năng môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

c) Thu học phí trên cơ sở bảo đảm đáp ứng chi phí đào tạo và phù hợp với các quy định của Nhà nước;

d) Tổ chức việc đánh giá kết quả học tập và cấp giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho học viên.

3. Định kỳ 06 tháng một lần cơ sở đào tạo, bồi dưỡng có trách nhiệm báo cáo kết quả đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản tới Sở Xây dựng, nơi cơ sở đặt trụ sở chính.

Định kỳ hàng năm Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng, phát hiện xử lý kịp thời các cơ sở có vi phạm trong việc tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 14. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ môi giới bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Không phải là cán bộ, công chức nhà nước;
- b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù;
- c) Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản;
- d) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;

b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;

c) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;

d) Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản.

Điều 15. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ định giá bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ định giá bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Không phải là cán bộ, công chức nhà nước;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù;

c) Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản;

d) Có bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học;

đ) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản, bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;

b) 02 ảnh mẫu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;

c) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;

d) Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản;

đ) Bản sao bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học.

Điều 16. Trình tự, thủ tục và tổ chức cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản nộp hồ sơ xin cấp chứng chỉ tại cơ quan có thẩm quyền do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và cấp chứng chỉ trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ thì phải trả lời bằng văn bản cho người xin cấp chứng chỉ biết rõ lý do trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ.

3. Người xin cấp chứng chỉ phải nộp một khoản lệ phí cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản là

200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Cơ quan cấp chứng chỉ được sử dụng lệ phí này cho việc cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

4. Chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản được cấp có giá trị sử dụng trong phạm vi cả nước.

Bộ Xây dựng ban hành mẫu chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản để áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp chứng chỉ, trách nhiệm của cơ quan cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản

1. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin liên quan đến việc đào tạo, cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản;

b) Yêu cầu được cấp chứng chỉ đúng thời hạn khi có đủ điều kiện;

c) Được hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản theo đúng nội dung chứng chỉ được cấp;

d) Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm trong việc đào tạo, cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nộp hồ sơ xin cấp chứng chỉ theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ xin cấp chứng chỉ của mình;

b) Nộp lệ phí theo quy định;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan cấp chứng chỉ có trách nhiệm công khai các thông tin, thủ tục, hồ sơ về cấp chứng chỉ, chịu trách nhiệm về việc cấp chứng chỉ chậm, sai hoặc có hành vi tiêu cực, gây phiền hà cho người xin cấp chứng chỉ, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Cấp lại chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Người đã được cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản được đề nghị cấp lại chứng chỉ khi chứng chỉ cũ bị rách nát hoặc bị mất.

2. Hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ bao gồm:

a) Đơn xin cấp lại chứng chỉ có dán ảnh;

b) 02 ảnh mẫu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp lại chứng chỉ;

c) Chứng chỉ cũ bị rách nát. Trường hợp mất chứng chỉ thì phải có giấy xác nhận của cơ quan đã cấp chứng chỉ nếu xin cấp lại chứng chỉ ở cơ quan khác.

3. Trình tự, thủ tục cấp lại chứng chỉ thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

4. Nội dung của chứng chỉ cấp lại được ghi như nội dung của chứng chỉ cũ.

Điều 19. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản

1. Cơ quan quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản ở địa phương, cơ quan cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có trách nhiệm:

a) Quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản tại địa phương theo quy định của pháp luật;

b) Kiểm tra, thanh tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

c) Định kỳ hàng năm hoặc đột xuất (theo yêu cầu) tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng tình hình cấp, thu hồi chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản tại địa phương.

2. Người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới, định giá bất động sản do nước ngoài cấp còn giá trị thì được công nhận và sử dụng để hành nghề tại Việt Nam. Chứng chỉ hành nghề do nước ngoài cấp phải được dịch ra tiếng Việt có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam và phải gửi cho cơ quan quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương nơi hành nghề để theo dõi, quản lý.

Điều 20. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, định giá bất động sản có trách nhiệm thu hồi chứng chỉ trong các trường hợp sau đây:

a) Người được cấp chứng chỉ mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người được cấp chứng chỉ kê khai trong hồ sơ xin cấp chứng chỉ không trung thực;

c) Chứng chỉ bị tẩy xóa, sửa chữa;

d) Người được cấp chứng chỉ cho người khác mượn, thuê chứng chỉ để hành nghề;

đ) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các nguyên tắc hành nghề quy định tại Điều 44, Điều 51 của Luật kinh doanh bất động sản và nội dung ghi trong chứng chỉ;

e) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các quy định đến mức bị thu hồi chứng chỉ theo quy định của pháp luật.

2. Người bị thu hồi chứng chỉ không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ.

Điều 21. Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. 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;

2. Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

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

Chương IV

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 22. Trách nhiệm của các Bộ, ngành

1. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm:

a) Soạn thảo trình cấp có thẩm quyền ban hành mới, sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản;

b) Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ ban hành chiến lược và chính sách phát triển thị trường bất động sản;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản;

d) Quản lý việc tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

đ) Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; ban

hành mẫu chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản; hướng dẫn quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và hành nghề môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

e) Thành lập và quản lý vận hành hệ thống thông tin về thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản;

g) Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản;

h) Kiểm tra, thanh tra hoạt động kinh doanh bất động sản và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo pháp luật;

i) Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện các quy định về quản lý các loại đất tham gia thị trường bất động sản, ban hành quy định cụ thể về quyền sử dụng các loại đất được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

3. Bộ Tài chính trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn về chế độ thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác áp dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản; hướng dẫn về bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp định giá bất động sản.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm nghiên cứu ban hành cơ chế hỗ trợ về tín dụng, hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản thông qua ngân hàng, tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam nhằm tạo điều kiện thuận lợi, an toàn cho các bên tham gia giao dịch.

5. Các Bộ, ngành liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức, quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Thực hiện việc quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn do mình quản lý.

2. Cho phép đầu tư, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền.

3. Trực tiếp đầu tư, hỗ trợ đầu tư hoặc có chính sách khuyến khích đầu tư đối với các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại địa phương theo quy định của pháp luật.

4. Chỉ đạo và tổ chức việc cấp, thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản; quy định cơ quan cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, đơn giản thủ tục và không phiền hà cho người xin cấp chứng chỉ.

Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.

5. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản, tổ chức hệ thống thông tin về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

6. Kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm về hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

7. Định kỳ hàng năm hoặc đột xuất xuất báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình hoạt động và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Xử lý chuyển tiếp

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì được tiếp tục kinh doanh, không phải làm thủ tục đăng ký lại. Đối với tổ chức, cá nhân đã đăng ký kinh doanh về môi giới, định giá bất động sản nhưng chưa có đủ người có chứng chỉ thì vẫn được tiếp tục kinh doanh nhưng phải bổ sung đủ người có chứng chỉ theo quy định trước ngày 01 tháng 01 năm 2009.

2. Từ ngày Nghị định này có hiệu lực đến hết ngày

31 tháng 12 năm 2008, tổ chức, cá nhân đăng ký ngành nghề kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản nhưng chưa có đủ người có chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận thì vẫn được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với điều kiện chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2008 phải bổ sung chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận theo đúng quy định.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, tổ chức, cá nhân đăng ký kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có đủ người có chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận theo đúng quy định.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008, cá nhân có thể thẩm định viên về giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 về thẩm định giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình được thực hiện dịch vụ định giá bất động sản.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, cá nhân có thể thẩm định viên về giá và cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng nếu kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản thì phải có chứng chỉ định giá bất động sản. Để được cấp chứng chỉ định giá bất động sản thì cá nhân có thể thẩm định viên về giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây

dụng chỉ phải học bổ sung những môn còn thiếu so với chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản do Bộ Xây dựng ban hành. Giấy chứng nhận đã học bổ sung các môn chưa học này thay cho giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản.

Điều 25. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ

Thủ tướng

NGUYỄN TẤN DŨNG

4. THÔNG TƯ SỐ 13/2008/TT-BXD
NGÀY 21-5-2008 CỦA BỘ XÂY DỰNG
Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của
Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15
tháng 10 năm 2007 của Chính phủ
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành
Luật kinh doanh bất động sản

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 13/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung cụ thể sau:

Phần I

HƯỚNG DẪN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC NHẬN VỐN TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn pháp định khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp (theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản, sau đây gọi tắt là Nghị định 153/2007/NĐ-CP):

Các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập mới hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã đang hoạt động (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp) có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản, ngoài các hồ sơ theo quy định về thủ tục đăng ký kinh doanh thì phải có thêm văn bản xác nhận về vốn gửi đến cơ quan cấp đăng ký kinh doanh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định như sau:

1.1. Đối với doanh nghiệp thành lập mới thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định gồm có:

1.1.1. Biên bản góp vốn của các cổ đông sáng lập đối với công ty cổ phần hoặc của các thành viên sáng lập đối với công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) có từ hai thành viên trở lên; quyết định giao vốn của chủ sở hữu

đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là một tổ chức; bản đăng ký vốn đầu tư của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với doanh nghiệp tư nhân và đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là cá nhân;

1.1.2. Trường hợp số vốn được góp bằng tiền thì phải có văn bản xác nhận của ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam về số tiền ký quỹ của các thành viên sáng lập. Số tiền ký quỹ tối thiểu phải bằng số vốn góp bằng tiền của các thành viên sáng lập và chỉ được giải ngân sau khi doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

1.1.3. Trường hợp số vốn góp bằng tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản được đưa vào góp vốn. Chứng thư phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ tại cơ quan đăng ký kinh doanh.

1.2. Đối với doanh nghiệp đang hoạt động có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập về mức vốn hiện có thuộc sở hữu của doanh nghiệp đó được ghi trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm đăng ký hoặc năm trước liền kề năm đăng ký) đảm bảo lớn hơn hoặc bằng mức vốn pháp định theo quy định tại Nghị định 153/2007/NĐ-CP (6 tỷ đồng).

1.3. Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải duy trì mức vốn điều lệ không

thấp hơn mức vốn pháp định (kể cả doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định 153/2007/NĐ-CP có hiệu lực).

1.4. Tổ chức, cá nhân trực tiếp xác nhận vốn pháp định cùng liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số vốn tại thời điểm xác nhận.

2. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp (theo quy định tại Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP)

2.1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập.

2.2. Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp thành lập mới, vốn thực có được xác định như sau:

2.2.1. Đối với số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án;

2.2.2. Đối với số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án.

2.3. Đối với các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải đáp ứng mức vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP, cụ thể là:

2.3.1. Mức vốn đầu tư thuộc sở hữu mà chủ đầu tư phải đáp ứng được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của từng dự án. Trong đó, tổng mức đầu tư của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

2.3.2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã có quyền sử dụng đất, khu đất thực hiện dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư dự án là chủ đầu tư cấp 1 (chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng) thì trong tổng mức đầu tư của dự án chỉ tính phần vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, không tính các khoản chi phí sử dụng đất; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các công trình xây dựng khác.

Phần II

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (theo quy định tại các Điều 6, 7, 8 và 9 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP) thực hiện như sau:

1. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án:

1.1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án là cơ quan cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

1.2. Trước khi ra quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án, hồ sơ xin chuyển nhượng dự án phải được đơn vị chuyên môn trực thuộc cơ quan cho phép chuyển nhượng thẩm định. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan có liên quan. Đối với các dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định và lấy ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan trước khi trình Thủ tướng xem xét, quyết định.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án:

2.1. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án nộp tại cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án (đối với dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh là Sở Xây dựng, đối với dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp cơ quan đầu mối thẩm định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

2.2. Cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ dự án trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ;

2.3. Sau khi hoàn thành việc thẩm định, cơ quan đầu mối thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cho phép chuyển nhượng dự án theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án gồm:

3.1. Đơn xin chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư cũ (Phụ lục 1);

3.2. Văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hồ sơ dự án đã được phê duyệt; quyết định phê duyệt dự án; hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ của chủ đầu tư mới;

3.3. Báo cáo quá trình thực hiện dự án đến thời điểm chuyển nhượng;

3.4. Hồ sơ của chủ đầu tư mới, gồm:

3.4.1. Đăng ký kinh doanh có chức năng kinh doanh bất động sản;

3.4.2. Cam kết của chủ đầu tư mới khi được nhận chuyển nhượng dự án, trong đó có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước và khách hàng mà chủ đầu tư cũ đã cam kết (Phụ lục 2);

3.4.3. Văn bản xác định năng lực tài chính của chủ đầu tư mới theo quy định tại Điểm 2 Phần I của Thông tư này.

4. Nội dung thẩm định hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án:

4.1. Lý do chuyển nhượng;

- 4.2. Điều kiện được chuyển nhượng của dự án;
- 4.3. Điều kiện năng lực của chủ đầu tư mới;
- 4.4. Phương án thực hiện dự án của chủ đầu tư mới.

5. Thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới:

5.1. Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền, chủ đầu tư mới và chủ đầu tư cũ phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án (Phụ lục 3) và hoàn thành việc bàn giao dự án. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án ngay sau khi nhận bàn giao;

5.2. Chủ đầu tư cũ bàn giao cho chủ đầu tư mới toàn bộ hồ sơ dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ. Việc bàn giao mốc giới đất đai của dự án trên thực địa thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

5.3. Trước khi làm thủ tục bàn giao chủ đầu tư cũ phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp cho một tờ báo phát hành tại địa phương, một đài truyền hình địa phương hoặc trung ương và trang web (nếu có) của cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án) về việc chuyển nhượng dự án và quyền lợi của khách hàng.

Phần III

HƯỚNG DẪN VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN QUA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản (trừ các dự án nhà ở xã hội theo Luật nhà ở) theo quy định sau:

1. Bất động sản phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật mới được đem bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua;

2. Chủ đầu tư có thể tự thành lập sàn giao dịch hoặc lựa chọn sàn giao dịch bất động sản do đơn vị khác thành lập để giới thiệu bất động sản và thực hiện các giao dịch bất động sản;

3. Sàn giao dịch bất động sản phải công khai các thông tin (theo quy định tại Điểm 2 phần IV của Thông tư này) về bất động sản cần bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua tại sàn giao dịch để khách hàng biết và đăng ký giao dịch. Thời gian thực hiện công khai tối thiểu 07 (bảy) ngày tại Sàn giao dịch. Trong thời hạn nêu trên, thông tin về tên dự án, loại, số lượng bất động sản, địa điểm và thời gian tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải được đăng tải tối thiểu 03 (ba) số liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương, tối thiểu 01 (một) lần trên đài truyền hình địa phương nơi có dự án và

trên trang web (nếu có) của Sàn giao dịch bất động sản. Chi phí đăng tải thông tin do chủ đầu tư (hoặc chủ sở hữu) chi trả;

4. Khi hết thời hạn công khai theo quy định tại Điểm 3 Phần này, chủ đầu tư (hoặc sàn giao dịch bất động sản được uỷ quyền) được tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản đã công khai. Trường hợp cùng một loại bất động sản có từ 2 (hai) khách hàng đăng ký trở lên hoặc số khách hàng đăng ký nhiều hơn số lượng bất động sản thì chủ đầu tư (hoặc sàn giao dịch bất động sản được uỷ quyền) phải thực hiện việc lựa chọn khách hàng theo phương thức bốc thăm hoặc đấu giá. Việc đặt cọc trước khi triển khai bốc thăm hoặc đấu giá bất động sản do các bên thoả thuận theo quy định của pháp luật;

5. Việc đấu giá bất động sản tại sàn giao dịch thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản;

6. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm xác nhận bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được giao dịch qua sàn (theo mẫu tại Phụ lục 4) để xác nhận bất động sản đã được giao dịch theo đúng quy định của pháp luật;

7. Đối với bất động sản của tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản mà giao dịch qua Sàn giao dịch bất động sản thì không bắt buộc phải công khai thông tin theo quy định tại Điểm 3 của Phần này.

Phần IV

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Mô hình tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1.1. Sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân riêng hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp đó để hoạt động.

1.2. Sàn giao dịch bất động sản ngoài việc thực hiện các dịch vụ về giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua và môi giới bất động sản còn được phép thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các dịch vụ sau:

- 1.2.1. Định giá bất động sản;
- 1.2.2. Tư vấn bất động sản;
- 1.2.3. Quảng cáo bất động sản;
- 1.2.4. Đấu giá bất động sản;
- 1.2.5. Quản lý bất động sản.

1.3. Cơ cấu tổ chức của sàn giao dịch bất động sản gồm giám đốc, các phó giám đốc và các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với nội dung hoạt động của sàn giao dịch.

1.4. Người quản lý điều hành sàn giao dịch bất

động sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định 153/2007/NĐ-CP.

1.5. Sàn giao dịch bất động sản phải có tối thiểu 02 (hai) nhân viên làm công việc môi giới bất động sản có chứng chỉ môi giới bất động sản. Nếu có dịch vụ định giá bất động sản phải có tối thiểu 02 (hai) nhân viên làm công việc định giá bất động sản có chứng chỉ định giá bất động sản do cơ quan có thẩm quyền cấp.

1.6. Sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích sử dụng để giao dịch tối thiểu 50m² phục vụ cho hoạt động môi giới, giao dịch và thêm 20 m² cho mỗi hoạt động dịch vụ bổ sung, đồng thời đảm bảo có trang thiết bị phù hợp với nội dung hoạt động.

1.7. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, biển hiệu và phải có địa chỉ giao dịch ổn định tối thiểu trong thời hạn 01 năm (12 tháng). Nếu có sự thay đổi về địa điểm giao dịch phải thông báo tới cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và khách hàng đang giao dịch biết. Trước khi tiến hành hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải gửi hồ sơ bao gồm đăng ký kinh doanh và quy chế hoạt động về Sở Xây dựng địa phương. Sở Xây dựng địa phương có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng để thống nhất quản lý và đưa lên website của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.

1.8. Sàn giao dịch bất động sản phải có Quy chế hoạt động, gồm những nội dung cơ bản sau:

1.8.1. Những quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của sàn giao dịch bất động sản;

1.8.2. Quy định về tổ chức bộ máy và hoạt động của các bộ phận của sàn giao dịch bất động sản;

1.8.3. Quy định về chế độ quản lý tài chính của sàn giao dịch bất động sản;

1.8.4. Quy định về quan hệ với khách hàng trong khi giao dịch;

1.8.5. Quy định về thông tin bất động sản đưa vào giao dịch; chế độ quản lý, cung cấp thông tin về bất động sản, giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản.

1.9. Bất động sản khi đưa ra giới thiệu, giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 6, Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản và phải kê khai đầy đủ nội dung thông tin về bất động sản theo quy định tại khoản 2 Phần này.

1.10. Các hoạt động dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng.

1.11. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 62 Luật kinh doanh bất động sản.

1.12. Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải có chứng chỉ môi giới bất động sản và phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật về đăng ký kinh doanh.

2. Hướng dẫn một số nội dung thông tin về bất động sản theo quy định tại Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản

2.1. Thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

phải đầy đủ theo quy định tại Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản.

2.2. Thông tin về loại bất động sản:

2.2.1. Đối với nhà ở phải nêu rõ là nhà ở riêng lẻ hay căn hộ chung cư. Nếu là nhà ở riêng lẻ thì nêu rõ là biệt thự, nhà liền kề hay nhà vườn...;

2.2.2. Đối với bất động sản dịch vụ phải nêu rõ là văn phòng, cửa hàng, siêu thị, chợ, khách sạn, nhà nghỉ hay nhà trọ...;

2.2.3. Đối với bất động sản công nghiệp phải nêu rõ là hạ tầng khu công nghiệp hay nhà xưởng, nhà máy, kho, bãi...;

2.2.4. Đối với quyền sử dụng đất phải nêu rõ là loại đất phi nông nghiệp (đất ở, đất KCN, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh...), loại đất nông nghiệp hay các loại đất khác (nếu có).

2.3. Thông tin về vị trí bất động sản:

2.3.1. Đối với bất động sản tại khu vực đô thị đã xác định được địa chỉ cụ thể, phải nêu rõ số nhà, ngách, ngõ (hẻm), đường phố, quận (huyện), thành phố (tỉnh). Đối với nhà chung cư thì nêu cụ thể số phòng, tầng, dãy (lô) chung cư. Đối với khu vực nông thôn nêu rõ địa chỉ của bất động sản theo tên xóm, thôn, xã, huyện, tỉnh;

2.3.2. Đối với bất động sản chưa xác định được địa chỉ cụ thể (chưa thành lập được đơn vị hành chính) thì nêu tên dự án, ký hiệu lô đất (đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác), ký hiệu từng căn hộ (đối với nhà chung cư).

2.4. Thông tin về quy mô, diện tích của bất động sản:

2.4.1. Đối với nhà ở riêng lẻ phải nêu rõ: diện tích khuôn viên đất, diện tích xây dựng, số tầng, tổng diện tích sàn; đối với căn hộ nhà chung cư phải nêu rõ tổng số căn hộ, diện tích sàn từng căn hộ, số phòng...;

2.4.2. Đối với bất động sản khác phải nêu rõ: diện tích khuôn viên đất, số tầng, tổng diện tích sàn, diện tích sử dụng chung, công suất (nếu có);

2.4.3. Đối với hạ tầng khu công nghiệp phải nêu rõ: quy mô diện tích toàn bộ khu công nghiệp, mật độ xây dựng, diện tích đất công cộng (sử dụng chung), diện tích đất từng ô đất...;

2.4.4. Bản vẽ tổng mặt bằng, mặt bằng các tầng (nếu có).

2.5. Thông tin về đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản:

2.5.1. Về đặc điểm, tính chất nêu rõ kết cấu công trình, móng, khung, tường, sàn, mái;

2.5.2. Công năng sử dụng bất động sản thông tin theo thiết kế ban đầu;

2.5.3. Chất lượng bất động sản nêu cụ thể năm xây dựng, cấp, hạng công trình;

2.5.4. Ảnh chụp toàn cảnh công trình tại thời điểm giới thiệu (nếu có).

2.6. Thông tin về quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi ích, tình trạng đang cho thuê, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ... (nếu có).

(Mẫu giới thiệu bất động sản tại Phụ lục số 5).

Phần V

HƯỚNG DẪN VIỆC CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản

1.1. Người xin cấp mới, cấp lại chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản nộp đơn (theo mẫu tại Phụ lục 6 của Thông tư này) tại Sở Xây dựng nơi đặt cơ sở đào tạo hoặc nơi người nộp đơn sinh sống (thường trú hoặc tạm trú dài hạn).

1.2. Trước khi cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản, Sở Xây dựng phải thực hiện việc thẩm định hồ sơ xin cấp chứng chỉ, nội dung thẩm định gồm:

1.2.1. Xem xét về điều kiện của cá nhân xin cấp chứng chỉ (phải đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ môi giới bất động sản và khoản 1 Điều 15 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ định giá bất động sản);

1.2.2. Xem xét về nội dung của hồ sơ đăng ký (phải đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ môi giới bất động sản và khoản 2 Điều 15 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ định giá bất động sản).

1.3. Kết quả thẩm định phải lập thành văn bản (theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục 7 của Thông tư này).

1.4. Giám đốc Sở Xây dựng quyết định danh sách những người được cấp chứng chỉ (theo mẫu tại Phụ lục 8 của Thông tư này); tổ chức in ấn, phát hành và ký quyết định cấp chứng chỉ cho từng cá nhân theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục 4 và 5 ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1.5. Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ và tổng hợp danh sách cá nhân được cấp Chứng chỉ môi giới, Chứng chỉ định giá. Định kỳ hàng năm (hoặc đột xuất theo yêu cầu), Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo kết quả cấp Chứng chỉ môi giới, Chứng chỉ định giá về Bộ Xây dựng (theo mẫu tại Phụ lục 9) để tổng hợp danh sách cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới, định giá trên toàn quốc và đăng trên trang web của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.

2. Quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản

2.1. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương về các hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên phạm vi địa bàn.

2.2. Nội dung quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản bao gồm quản lý hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp

chúng chỉ môi giới, định giá bất động sản; quản lý hoạt động của các văn phòng môi giới bất động sản; thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động môi giới, định giá bất động sản.

2.3. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng phải thông báo bằng văn bản (theo mẫu tại Phụ lục 10) cho Sở Xây dựng tại địa phương nơi đặt cơ sở đào tạo biết để thống nhất quản lý.

Phần VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo thẩm quyền triển khai thực hiện đúng các quy định của Luật kinh doanh bất động sản, Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản và các quy định tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị các địa phương phản ánh kịp thời về

Bộ Xây dựng đề phối hợp giải quyết theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

KT. BỘ TRƯỞNG

Thứ trưởng

NGUYỄN TRẦN NAM

Phụ lục 1

(Mẫu đơn xin chuyển nhượng toàn bộ dự án khu
đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu
công nghiệp)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.....

+ Tên doanh nghiệp.....

Địa chỉ:

Hiện đang là chủ đầu tư dự án:

Thuộc địa bàn xã..... huyện..... tỉnh.....

Đề nghị được chuyển nhượng toàn bộ dự án với các nội
dung chính như sau:

1. Tên dự án:
2. Địa điểm:
3. Nội dung và Quy mô dự án:
4. Diện tích sử dụng đất:
5. Diện tích đất xây dựng:
6. Tổng mức đầu tư:

Trong đó: Chi phí xây dựng:

Chi phí thiết bị:

Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư:

Chi phí khác:

Chi phí quản lý dự án:

Chi phí dự phòng:

7. Nguồn vốn đầu tư:

8. Tình hình triển khai dự án:

9. Lý do xin chuyển nhượng:

10. Đề xuất chủ đầu tư mới là:

- Tên chủ đầu tư mới:

- Địa chỉ:

- Năng lực tài chính:

- Kinh nghiệm:

11. Phương án giải quyết về quyền lợi và nghĩa vụ đối với khách hàng và các bên có liên quan:

12. Cam kết:

.....Ngày tháng..... năm

Chủ đầu tư

(Ghi rõ chức vụ, ký tên, đóng dấu)

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu

Phụ lục số 2

(Mẫu văn bản cam kết của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN CAM KẾT KHI ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

Kính gửi:

Tên doanh nghiệp xin nhận chuyển nhượng dự án
.....

- Địa chỉ doanh nghiệp:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

Đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án do công ty đang làm chủ đầu tư

Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép được nhận chuyển nhượng và làm chủ đầu tư dự án Công ty chúng tôi xin cam kết:

- Kế hoạch triển khai tiếp dự án:

- Tiến độ:

- Nội dung dự án

- Nghĩa vụ đối với khách hàng và các bên có liên quan:.....

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu

.....Ngày tháng..... năm

Chủ đầu tư

(Ghi rõ chức vụ, ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 3

(Mẫu và các nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.... tháng... năm...

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN...

Số...../ HĐKT

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngàytháng
.....năm..... của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn
thi hành Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ văn bản cho phép chuyển nhượng dự án số
..... ngày ... tháng ...nămcủa.....

Chúng tôi gồm:.....

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN (sau đây gọi tắt là
Bên chuyển nhượng):

- Tên doanh nghiệp:

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (Hộ chiếu): Cấp ngày / / , tại

- Địa chỉ cơ quan

- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN (sau đây gọi tắt là Bên nhận chuyển nhượng):

- Tên doanh nghiệp:
- Ông (bà):
- Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu): Cấp ngày / / , tại
- Địa chỉ cơ quan
- Điện thoại:
- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án với các nội dung sau:

I. Nội dung toàn bộ dự án được chuyển nhượng:

1. Nội dung chính của dự án đã được phê duyệt.
2. Kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng dự án.

II. Giá chuyển nhượng:

III. Phương thức thanh toán: bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác)..... , trong đó:

- Trả lần đầu là:.....đồng vào ngày.../.../...
- Trả tiếp là: đồng vào ngày.../.../...

Các quy định khác do hai bên thoả thuận:

.....

IV. Bàn giao và nhận dự án:

1. Cách thức bàn giao: bàn giao trên hồ sơ, bàn giao trên thực địa...

2. Thời gian bàn giao

III. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

a) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;

c) Các quyền lợi khác do hai bên thoả thuận.....

2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

a) Bàn giao toàn bộ dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại;

b) Bảo vệ, quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án cả về hồ sơ và trên thực địa;

c) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án;

d) Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thoả thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền lợi của khách hàng;

d) Các nghĩa vụ khác do hai bên thoả thuận....

IV. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Nhận bàn giao toàn bộ dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án;

c) Cùng bên chuyển nhượng bàn bạc với khách hàng về giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của khách hàng sau khi đã nhận chuyển nhượng;

d) Các quyền lợi khác do hai bên thoả thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Thanh toán đầy đủ đúng thời hạn tiền chuyển nhượng dự án cho bên chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng;

b) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất;

b) Tiếp nhận toàn bộ dự án tại thực địa và hồ sơ dự án đúng thời hạn đã thoả thuận;

c) Thực hiện tiếp dự án theo đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng...);

d) Các nghĩa vụ khác do hai bên thoả thuận.....

V. Các thoả thuận khác (nếu có)

.....
.....
.....
.....

VI. Cam kết của hai bên

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, hai bên bàn bạc giải quyết bằng thương lượng. Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng thì việc giải quyết tranh chấp do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát hiện thấy

những vấn đề cần thoả thuận thì hai bên có thể lập thêm phụ lục hợp đồng. Nội dung phụ lục hợp đồng lập thêm được hai bên ký kết sẽ có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Hợp đồng này được lập thành ... bản và có giá trị như nhau.

Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

*(Ký tên, ghi rõ họ tên,
chức vụ và đóng dấu)*

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

*(Ký tên, ghi rõ họ tên,
chức vụ và đóng dấu)*

Phụ lục 4

Mẫu văn bản xác nhận của sàn giao dịch BĐS về BĐS đã được giao dịch qua sàn giao dịch BĐS khi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu BĐS

SÀN GIAO DỊCH BĐS...

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: /QĐ- SGD

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày... tháng... năm 200...

XÁC NHẬN CỦA GIÁM ĐỐC SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Về bất động sản đã được giao dịch qua sàn giao dịch
bất động sản

- Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật kinh doanh BĐS;

- Căn cứ Thông tư số/2008/TT-BXD ngày ... tháng ... năm..... của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số... ngày... tháng... năm...

XÁC NHẬN

- Tên bất động sản:

- Loại bất động sản:
- Địa chỉ bất động sản:
- Đặc điểm bất động sản:
- Thuộc quyền sở hữu (sử dụng) của.....
- Đã chuyển nhượng cho: (ghi tên tổ chức, cá nhân):.....
- Giá trị giao dịch là: đồng.

Đã thực hiện giao dịch (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua...) tại sàn giao dịch BĐS ngày.... tháng... năm... theo Hợp đồng số.... ngày... tháng... năm...

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Các bên giao dịch;
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Lưu.

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN...

(ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 5

Nội dung thông tin về bất động sản khi đưa lên sàn giao dịch bất động sản (Hình thức trình bày do các sàn tự lựa chọn)

1. Loại bất động sản:

Nêu cụ thể loại bất động sản: căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề hay nhà vườn...; văn phòng, cửa hàng, siêu thị, chợ, khách sạn, nhà nghỉ hay nhà trọ...; hạ tầng khu công nghiệp hay nhà xưởng, nhà máy, kho, bãi...; loại đất (đất ở, đất KCN, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh...).

2. Vị trí bất động sản:

a) Đối với nhà ở, công trình xây dựng...: nêu cụ thể số nhà, ngách, ngõ (hẻm), đường phố (thôn), phường (xã), quận (huyện), thành phố (tỉnh);

b) Đối với nhà chung cư: (ghi căn hộ số, tầng số, nhà chung cư số, khu đô thị, phường, quận, thành phố);

c) Đối với bất động sản hình thành trong tương lai: (ghi: lô đất, biệt thự số, căn hộ số, chung cư số, dự án, khu đô thị, phường, quận, thành phố. Khuyến khích có sơ đồ vị trí kèm theo).

3. Thông tin về quy hoạch:

a) Quy hoạch chi tiết của dự án hoặc mô hình.

b) Thông tin liên quan đến bất động sản (tình hình giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... (nếu có).

4. Quy mô, diện tích của bất động sản:

a) Đối với nhà ở, nhà chung cư: (ghi: tổng diện tích đất, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, số tầng...).

b) Đối với đất: (ghi: tổng diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng được phép xây dựng...).

c) Đối với hạ tầng khu công nghiệp: (ghi: tổng diện tích đất, mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích giao thông, đất cây xanh, diện tích công trình công cộng...).

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản:

(nêu cụ thể: kết cấu công trình, móng, khung, tường, sàn, mái; công năng sử dụng bất động sản theo thiết kế ban đầu; ảnh chụp toàn cảnh công trình tại thời điểm giới thiệu (nếu có); cấp, hạng công trình, năm xây dựng, chất lượng hiện tại...).

6. Thực trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, nhà trẻ, trường học, chợ, bệnh viện...).

7. Tình trạng pháp lý của bất động sản, nêu tình hình hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản (nếu có).

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

9. Giá bán, giá chuyển nhượng, giá cho thuê.

10. Quyền và lợi ích của người có liên quan.

11. Các thông tin liên quan đến chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản và các thông tin khác (nếu có).

Ghi chú: Đối với bất động sản của các tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thì nội dung thông tin do chủ sở hữu, chủ sử dụng và sàn giao dịch lựa chọn.

Phụ lục 6

(Mẫu đơn xin cấp chứng chỉ môi giới; định giá)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

(Ảnh 4x6)

....., ngày... tháng... năm...

ĐƠN ĐĂNG KÝ CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI (ĐỊNH GIÁ)

Kính gửi: Sở Xây dựng.....

1. Tên cá nhân:

2. Ngày, tháng, năm sinh:

3. Nơi sinh:

4. Quốc tịch:

5. Số chứng minh thư (hoặc hộ chiếu và giấy phép cư trú):

6. Địa chỉ thường trú:

7. Trình độ chuyên môn:

- Văn bằng, chứng chỉ đã được cấp.

- Chứng nhận hoàn thành khoá học đào tạo về môi giới
(định giá) bất động sản dotổ chức..... (bản sao).

Tôi xin chịu trách nhiệm về toàn bộ nội dung đơn này
và cam kết hành nghề trong hoạt động theo đúng chứng

chỉ được cấp và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

**Xác nhận của UBND xã, phường
nơi cư trú
(hoặc cơ quan, đơn vị công tác)**

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phụ lục 7

(Mẫu kết quả thẩm định hồ sơ cấp chứng chỉ môi giới, định giá)

SỞ XÂY DỰNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Bộ phận Quản lý Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
thị trường BĐS
Số: /SXD-BDS Hà Nội, ngày... tháng... năm 200...

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH HỒ SƠ XIN CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI (ĐỊNH GIÁ) BẤT ĐỘNG SẢN

- Họ và tên người xin cấp chứng chỉ:
- Ngày sinh:
- Địa chỉ thường trú:
- Chứng minh thư (hộ chiếu) số:
- Tên cơ sở đào tạo:
- Địa chỉ cơ sở đào tạo:
- Hồ sơ gồm có:

.....
.....

- Kết quả kiểm tra hồ sơ: Đủ điều kiện cấp chứng chỉ
(Hay không đủ điều kiện cấp chứng chỉ)

.....

- Kết luận: Đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng ký quyết định cấp chứng chỉ môi giới (hoặc định giá) bất động sản cho

**PHÒNG (HOẶC BỘ PHẬN) QUẢN LÝ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Phụ lục 8

Mẫu quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản

UBND TỈNH ... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /QĐ-SXD

Hà Nội, ngày... tháng... năm 200...

QUYẾT ĐỊNH CỦA GIÁM ĐỐC SỞ

**V/v: công nhận chứng chỉ hành nghề môi giới
(định giá) bất động sản**

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG

- Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31-12-2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

- Xét đề nghị của tại kết quả kiểm tra hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới (định giá) số... ngày... tháng... năm...,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận các cá nhân có tên trong danh sách

kèm theo Quyết định này đủ điều kiện để được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới (định giá) bất động sản trên địa bàn tỉnh (thành phố)...

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Sở, Ban, ngành có liên quan, cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới (định giá) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- UBND tỉnh... (để b/c);
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Lưu.

GIÁM ĐỐC

(ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 9

Mẫu báo cáo của Sở Xây dựng gửi Bộ Xây dựng về danh sách cá nhân đã được cấp chứng chỉ môi giới, định giá (6 tháng 1 lần)

UBND TỈNH...

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SỞ XÂY DỰNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /BC-SXD

Hà Nội, ngày... tháng... năm... 200...

BÁO CÁO

Tình hình cấp chứng chỉ môi giới (định giá) bất động sản trên địa bàn tỉnh (thành phố) từ ngày 01-01-2008 đến 31-5-2008

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Thực hiện Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản và Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức môi giới, định giá bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản.

Sở Xây dựng... tổng hợp báo cáo danh sách cá nhân đã được cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản, danh sách cá nhân bị thu hồi chứng chỉ và cấp lại chứng chỉ với các nội dung sau:

1. Danh sách cá nhân đã được cấp chứng chỉ môi giới (định giá) bất động sản:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú	Cơ sở đào tạo	Số chứng chỉ	Ngày cấp chứng chỉ

2. Một số kiến nghị (nếu có):

Sở Xây dựng tỉnh (thành phố)... tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng, UBND tỉnh... về việc triển khai thực hiện Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31-12-2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Chương trình khung..... trên địa bàn tỉnh (thành phố).....

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu SXD.

GIÁM ĐỐC

(ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 10

Mẫu văn bản các cơ sở đào tạo về môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản gửi Sở Xây dựng địa phương trước khi đào tạo để theo dõi cấp chứng chỉ

TÊN ĐƠN VỊ ĐÀO TẠO

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số:

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày... tháng... năm... 200...

BÁO CÁO

Về tổ chức đào tạo môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản

Kính gửi : Sở Xây dựng

Thực hiện Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản và Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức môi giới, định giá bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản.

Đơn vị được Bộ Xây dựng cho phép tổ chức đào tạo môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản tại

Đơn vị xin báo cáo Sở Xây dựng biết để quản lý và cấp chứng chỉ cho học viên sau khi hoàn thành khoá học.

Từng khoá học đơn vị sẽ gửi danh sách học viên đã được cấp chứng nhận hoàn thành khoá đào tạo về môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản tại địa phương để Sở Xây dựng có cơ sở để xét cấp chứng chỉ cho học viên.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

GIÁM ĐỐC

(ký tên, đóng dấu)

5. CHỈ THỊ SỐ 01/2008/CT-TTg
NGÀY 08-01-2008
CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
VỀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN
VÀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản nước ta tuy mới hình thành, nhưng đã có bước phát triển tích cực, nhiều dự án nhà ở, công trình dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh đã được đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác, sử dụng đạt hiệu quả cao, nhiều khu nhà ở, khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ đã được đầu tư làm thay đổi bộ mặt, cảnh quan đô thị. Thị trường bất động sản đã thu hút được đáng kể nguồn vốn trong nước và nước ngoài, góp phần quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội trong những năm vừa qua. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã từng bước được hoàn thiện, môi trường đầu tư kinh doanh ngày càng thuận lợi hơn cho cả các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian qua cũng đã bộc lộ những

mặt yếu kém, phát triển thiếu ổn định và bền vững. Đặc biệt, trong thời gian gần đây tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội đã xảy ra tình trạng giá văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ tăng đột biến cục bộ ở một số dự án, một số khu vực nhất định. Trong khi thị trường bất động sản tại một số địa phương khác vẫn trong tình trạng kém sôi động, ít giao dịch. Nguyên nhân cơ bản của tình hình nêu trên là do nguồn cung về nhà đất tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh gần đây bị hạn chế, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, giá đầu vào (vật liệu, nhân công...) tăng cao cũng như sự tác động của thị trường tài chính, tiền tệ đã ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình tăng giá bất động sản. Tại những khu vực giá bất động sản tăng đột biến đã xảy ra tình trạng nhà đầu tư giữ hàng không đưa ra thị trường nhằm đẩy giá lên cao; chính quyền các cấp thiếu sự kiểm tra, kiểm soát và xử lý kịp thời các trường hợp đầu cơ, nâng giá xảy ra trên địa bàn. Ngoài ra còn có nguyên nhân quan trọng là nhiều địa phương chưa quan tâm tới việc đầu tư xây dựng quỹ nhà xã hội để cho một số đối tượng thu nhập thấp thuê hoặc thuê mua theo quy định của Luật nhà ở. Tình trạng đầu cơ, đẩy giá giao dịch bất động sản lên quá cao so với giá trị thực gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư, giảm nguồn thu cho ngân sách, gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống xã hội. Để khắc phục những bất cập nêu trên, góp phần phát triển thị

trường bất động sản hoạt động lành mạnh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và an sinh xã hội, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị:

1. Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì và phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, sửa đổi những nội dung liên quan đến lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở trong Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở theo hướng phân cấp, loại bỏ các quy định bất hợp lý để rút ngắn thời gian thực hiện các dự án, khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng đa dạng các loại căn hộ có diện tích phù hợp với các đối tượng có thu nhập thấp và trung bình, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, soạn thảo Nghị định xử phạt các vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản, trình Chính phủ trong quý II năm 2008;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản trong quý I năm 2008;

d) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành hạn mức sở hữu nhà ở để làm cơ sở xác định thuế nhà, đất theo quy định của pháp

luật về thuế ngay sau khi văn bản pháp luật về thuế liên quan đến thị trường bất động sản được sửa đổi, bổ sung;

d) Chỉ đạo đôn đốc các địa phương đẩy mạnh công tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội kể cả từ ngân sách Trung ương, ngân sách địa phương và các nguồn vốn khác, tìm kiếm nguồn vốn ODA để tạo quỹ nhà ở của Nhà nước nhằm từng bước điều tiết thị trường nhà ở;

e) Tăng cường công tác kiểm tra, phát hiện và xử lý các vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền;

g) Đôn đốc các Bộ, ngành và địa phương thực hiện tốt Chỉ thị số 11/2007/CT-TTg ngày 08 tháng 5 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật kinh doanh bất động sản.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cơ chế chỉ định chủ đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị mới được giao đất, thuê đất theo hướng đảm bảo lựa chọn chủ đầu tư có kinh nghiệm, năng lực tài chính, đảm bảo yêu cầu về tiến độ, đồng thời có chế tài xử lý cụ thể đối với các trường hợp chậm triển khai dự án, không đảm bảo tiến độ quy định, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

b) Trong quý I năm 2008 ban hành theo thẩm quyền văn bản hướng dẫn việc cho phép chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới được lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định

số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai để tạo điều kiện cho các chủ đầu tư giảm bớt chi phí đất đai, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê nhà ở trong các dự án;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành hạn mức sử dụng đất để làm cơ sở xác định thuế nhà, đất theo quy định của pháp luật về thuế ngay sau khi văn bản pháp luật về thuế liên quan đến thị trường bất động sản được sửa đổi, bổ sung.

3. Bộ Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh về thuế nhà đất theo hướng đánh thuế lũy tiến đối với các trường hợp chủ sở hữu, chủ sử dụng có nhiều nhà, đất vượt hạn mức quy định, có nhà đất nhưng không đưa vào khai thác sử dụng nhằm mục đích hạn chế đầu cơ, tăng nguồn thu cho ngân sách, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 6 năm 1994 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất số 17/1999/QH10 ngày 21 tháng 12 năm 1999 theo

hướng giảm thuế suất đối với các trường hợp giao dịch, chuyển nhượng đất ở, đất xây dựng công trình nhằm khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân kê khai, đăng ký nộp thuế khi thực hiện giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2003 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 6 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ theo hướng giảm tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ đối với các trường hợp đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản nhà, đất, trình Chính phủ trong quý I năm 2008.

4. Bộ Công Thương có trách nhiệm đôn đốc các Bộ, ngành và địa phương thực hiện tốt Chỉ thị số 18/2007/CT-TTg ngày 01 tháng 8 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp cấp bách kiểm chế tốc độ tăng giá thị trường để góp phần bình ổn giá bất động sản.

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Kiểm tra, rà soát lại danh mục và tiến độ thực hiện đối với tất cả các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới trên phạm vi địa bàn; thực hiện việc thu hồi đất đối với các chủ đầu tư dự án đã giao đất hoặc cho thuê đất

nhưng chưa triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Có biện pháp xử lý kiên quyết đối với các trường hợp đầu cơ nhà đất, mua bán, chuyển nhượng bất động sản trái quy định của pháp luật, trốn lậu thuế cũng như các trường hợp khác vi phạm quy định pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản trên phạm vi địa bàn;

c) Báo cáo tình hình phát triển và quản lý thị trường bất động sản tại địa phương mình gửi Bộ Xây dựng trước ngày 01 tháng 02 năm 2008 để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

6. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm chỉnh Chỉ thị này.

7. Chỉ thị này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

8. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Văn phòng Chính phủ tổ chức, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chỉ thị này, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

THỦ TƯỚNG
NGUYỄN TẤN DŨNG

**6. QUYẾT ĐỊNH SỐ 29/2007/QĐ-BXD
NGÀY 31-12-2007 CỦA BỘ TRƯỞNG
BỘ XÂY DỰNG**

**Về việc ban hành Chương trình khung
đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới
bất động sản, định giá bất động sản và
quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản**

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04-4-2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về

môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 2. Các cơ sở đào tạo căn cứ vào Chương trình khung ban hành kèm theo Quyết định này để biên soạn giáo trình, tài liệu giảng dạy và tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các cơ sở đào tạo và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

KT. BỘ TRƯỞNG
Thứ trưởng
NGUYỄN TRẦN NAM

CHƯƠNG TRÌNH
KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC
VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐỊNH GIÁ
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH
SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số
29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Các sơ sở đào tạo có đủ các điều kiện sau đây thì được tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản:

a) Đối với doanh nghiệp phải có đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn. 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;

b) Có chương trình, giáo trình, tài liệu giảng dạy

phù hợp với chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Có đội ngũ giảng viên có trình độ và kinh nghiệm theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản và đáp ứng yêu cầu của các chuyên đề giảng dạy.

2. Trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, các cơ sở đào tạo gửi về Bộ Xây dựng 01 bộ hồ sơ để kiểm tra, đưa lên Website của Bộ Xây dựng hoặc công nhận bằng văn bản và thông báo tới các địa phương. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau:

a) Tài liệu về pháp lý: Tên, địa chỉ liên hệ, người đại diện theo pháp luật; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đối với các tổ chức khác;

b) 01 bộ chương trình, giáo trình hoặc tài liệu giảng dạy được biên soạn phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Danh sách đội ngũ giảng viên được lập theo mẫu tại Phụ lục 6 kèm theo Chương trình này.

3. Cơ sở đào tạo được chủ động tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản nhưng phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

a) Khi tổ chức đào tạo phải thông báo bằng văn bản tới Sở Xây dựng địa phương, nơi tổ chức đào tạo;

b) Xây dựng Quy chế đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, bảo đảm quản lý chặt chẽ về thời gian và nội dung chương trình; tuân thủ Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành; Nghị định số 153/2007/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan;

c) Sử dụng đúng các giảng viên theo Danh sách đã đăng ký trong hồ sơ gửi Bộ Xây dựng. Trường hợp có thay đổi Danh sách đội ngũ giảng viên thì phải thông báo kịp thời về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý;

d) Quyết định việc cho miễn (không phải học lại) các chuyên đề đối với các cá nhân đã học qua các chuyên đề đó và đã có một trong các loại bằng hoặc chứng chỉ dưới đây:

- Thẻ thẩm định viên về giá theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03-8-2005 về thẩm định giá;

- Chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13-6-2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản hoặc định giá bất động sản hoặc quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

- Bằng tốt nghiệp đào tạo về bất động sản từ cao đẳng trở lên.

Việc cho miễn các chuyên đề phải bảo đảm nguyên tắc: Các chuyên đề được miễn phải có nội dung tương tự như các chuyên đề quy định trong Chương trình khung này; học viên chỉ được miễn học phần lý thuyết, không được miễn phần thực hành và kiểm tra cuối khóa.

đ) Định kỳ 6 tháng một lần báo cáo kết quả đào tạo về Sở Xây dựng, nơi cơ sở đặt trụ sở chính.

4. Bộ Xây dựng phối hợp với các địa phương kiểm tra, thanh tra các cơ sở đào tạo trong việc chấp hành các quy định đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản. Cơ sở nào không bảo đảm các điều kiện theo quy định thì bị đình chỉ hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản. Các cơ sở đào tạo vi phạm Chương trình khung này thì không được công nhận kết quả và phải thu hồi giấy chứng nhận (nếu đã cấp) hoặc bị thanh tra, xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

5. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản tại địa phương.

Cơ quan cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản là Sở Xây dựng hoặc Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất theo sự phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Các cơ quan nêu trên có trách nhiệm báo cáo định

kỳ 6 tháng một lần hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

6. Trong quá trình thực hiện đào tạo và quản lý theo Chương trình khung này, các cơ quan quản lý, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân nếu có vướng mắc hoặc có đề xuất những nội dung cần thay đổi để phù hợp với tình hình thực tế thì phản ánh bằng văn bản về Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế) - 37 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng - thành phố Hà Nội hoặc phản ánh trực tiếp theo địa chỉ email: vuphapche@moc.gov.vn để được nghiên cứu, giải quyết.

Phần II

CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản bao gồm 3 phần: Kiến thức cơ sở, kiến thức chuyên môn và thực hành, kiểm tra cuối khóa)

1. Kiến thức cơ sở (tổng thời lượng là 40 tiết học), bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. (Chuyên đề 1): Pháp luật về kinh doanh bất động sản (12 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- b) Pháp luật về đất đai;

- c) Pháp luật về nhà ở;
- d) Pháp luật về dân sự;
- đ) Pháp luật về đầu tư, xây dựng;
- e) Pháp luật về thương mại, doanh nghiệp.

2. (*Chuyên đề 2*): *Thị trường bất động sản* (12 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Tổng quan về bất động sản và thị trường bất động sản;
- b) Phân loại thị trường bất động sản;
- c) Các yếu tố của thị trường bất động sản;
- d) Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản;
- đ) Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản;
- e) Giá trị và giá cả bất động sản.

3. (*Chuyên đề 3*): *Đầu tư kinh doanh bất động sản* (16 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Những vấn đề cơ bản về đầu tư kinh doanh bất động sản;
- b) Trình tự, thủ tục thực hiện một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- c) Nội dung các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- d) Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- đ) Thông tin và hồ sơ bất động sản.

II. Kiến thức chuyên môn về môi giới bất động sản (tổng thời lượng là 24 tiết học), bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. (*Chuyên đề 1*): *Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản* (8 tiết) gồm các nội dung chính như sau:

- a) Giới thiệu về dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Vai trò của môi giới bất động sản trong thị trường bất động sản;
- c) Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản;
- d) Điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới và yêu cầu chuyên môn của nhà môi giới bất động sản;
- đ) Những yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển nghề môi giới bất động sản;
- e) Kinh nghiệm của các nước về dịch vụ môi giới bất động sản;
- g) Đạo đức nghề nghiệp trong môi giới bất động sản.

2. (*Chuyên đề 2*): Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản (16 tiết) gồm các nội dung chính như sau:

- a) Thu thập thông tin về cung, cầu bất động sản;
- b) Xác định đối tượng và các bên tham gia thương vụ môi giới bất động sản;
- c) Lập hồ sơ thương vụ môi giới;
- d) Thời hạn và những bước thực hiện thương vụ môi giới;
- đ) Kỹ năng môi giới bất động sản;
- e) Marketing bất động sản;
- g) Kỹ năng giao tiếp và đàm phán trong giao dịch bất động sản;
- h) Tổ chức và quản lý văn phòng môi giới bất động sản.

III. Thực hành và kiểm tra cuối khóa (18 tiết):

1. Thực hành (16 tiết): Nghiên cứu thực tế hoạt

động của một số văn phòng môi giới bất động sản; viết báo cáo thu hoạch.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phân cơ sở và phân chuyên môn (2 tiết):

- Thời gian kiểm tra: 90 phút

- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

Phần III

CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản bao gồm 3 phần: Kiến thức cơ sở, kiến thức chuyên môn và thực hành, kiểm tra cuối khóa)

I. Kiến thức cơ sở: Tổng thời lượng tiết học, các chuyên đề và nội dung chính của từng chuyên đề thực hiện như quy định tại mục I của Phần II của Chương trình này.

II. Kiến thức chuyên môn về định giá bất động sản (tổng thời lượng là 48 tiết học) bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. *(Chuyên đề 1): Tổng quan về dịch vụ định giá bất động sản* (8 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

a) Giới thiệu về dịch vụ định giá bất động sản;

b) Vai trò của người định giá bất động sản trong thị trường bất động sản;

e) Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản;

d) Điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá và yêu cầu chuyên môn của người định giá;

đ) Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về định giá bất động sản;

e) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp về định giá bất động sản;

g) Đạo đức nghề nghiệp trong định giá bất động sản.

2. *(Chuyên đề 2): Quy trình và phương pháp định giá bất động sản* (24 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

a) Xác định nhiệm vụ định giá bất động sản;

b) Khảo sát hiện trường thu thập thông tin bất động sản;

c) Phân tích thông tin về bất động sản;

d) Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản;

đ) Xác định giá bất động sản;

e) Lập hồ sơ và chứng thư định giá;

g) Các phương pháp định giá bất động sản.

3. *(Chuyên đề 3): Định giá bất động sản* (16 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

a) Căn cứ định giá bất động sản;

b) Định giá bất động sản là đất đai;

c) Định giá bất động sản là nhà ở;

d) Định giá bất động sản là công trình xây dựng;

đ) Hồ sơ và chứng thư định giá bất động sản.

III. Thực hành và kiểm tra cuối khóa (34 tiết):

1. Thực hành (32 tiết): Thực hành định giá một bất động sản cụ thể, viết báo cáo kết quả định giá.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phần cơ sở và phần chuyên môn (2 tiết):

- Thời gian kiểm tra: 90 phút

- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

Phần IV

**CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO,
BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ QUẢN LÝ,
ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**
*(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về
quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản bao gồm
3 phần: Kiến thức cơ sở, kiến thức chuyên môn
và thực hành, kiểm tra cuối khóa)*

I. Kiến thức cơ sở: Tổng thời lượng tiết học, các chuyên đề và nội dung chính của từng chuyên đề thực hiện như quy định tại mục I của Phần II của Chương trình này.

II. Kiến thức chuyên môn về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (tổng thời lượng là 24 tiết học) bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. *(Chuyên đề 1): Tổ chức và quản lý sàn giao*

dịch bất động sản (8 tiết), bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Giới thiệu về sàn giao dịch bất động sản;
- b) Vai trò của sàn giao dịch bất động sản trong thị trường bất động sản;
- c) Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- d) Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản;
- đ) Quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- e) Điều kiện của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;
- g) Thông tin về bất động sản và kinh doanh bất động sản qua sàn giao dịch;
- h) Tổ chức các dịch vụ tại sàn giao dịch bất động sản.

2. (Chuyên đề 2): Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản (16 tiết) gồm các nội dung chính như sau:

- a) Thu thập thông tin về cung, cầu bất động sản;
- b) Xác định đối tượng và các bên tham gia thương vụ môi giới bất động sản;
- c) Lập hồ sơ thương vụ môi giới;
- d) Thời hạn và những bước thực hiện thương vụ môi giới;
- đ) Kỹ năng môi giới bất động sản;
- e) Marketing bất động sản;
- g) Kỹ năng giao tiếp và đàm phán trong giao dịch bất động sản;
- h) Tổ chức và quản lý văn phòng môi giới bất động sản.

III. Thực hành và kiểm tra cuối khóa (18 tiết):

1. Thực hành (16 tiết): Tìm hiểu thực tế hoạt động của 1- 2 sàn giao dịch bất động sản; viết báo cáo thu hoạch.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phần cơ sở và phần chuyên môn (2 tiết):

- Thời gian kiểm tra: 90 phút.

- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

Phụ lục 1
MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH
KHOÁ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC
VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

<p style="text-align: center;">TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">Ảnh 3x4 của người được cấp Giấy chứng nhận</p> </div> <p style="margin-top: 20px;">Số:.....</p>	<p style="text-align: center;">CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHOÁ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p style="text-align: center;"><i>(Tên cơ sở đào tạo)</i></p> <p>Cấp cho ông/bà:</p> <p>Sinh ngày:tháng..... năm.....</p> <p>Nơi sinh</p> <p>Đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về Môi giới bất động sản từ ngày.... tháng... năm.... đến ngày tháng năm</p> <p>Xếp loại:</p> <p style="text-align: right;">....., ngày... tháng... năm...</p> <p style="text-align: right;">THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>
---	---

Phụ lục 2
MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH
KHOÁ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC
VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

<p style="text-align: center;">TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">Ảnh 3x4 của người được cấp Giấy chứng nhận</p> </div> <p style="margin-top: 20px;">Số:.....</p>	<p style="text-align: center;">CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHOÁ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p style="text-align: center;"><i>(Tên cơ sở đào tạo)</i></p> <p>Cấp cho ông/bà:</p> <p>Sinh ngày:tháng..... năm.....</p> <p>Nơi sinh</p> <p>Đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về Định giá bất động sản từ ngày... tháng... năm... đến ngày tháng năm</p> <p>Xếp loại:</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">....., ngày... tháng... năm... THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>
---	--

Phụ lục 3
MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH
KHOÁ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC
VỀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH
BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

<p>TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO -----</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">Ảnh 3x4 của người được cấp Giấy chứng nhận</p> </div> <p style="margin-top: 20px;">Số:.....</p>	<p style="text-align: center;">CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHOÁ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p style="text-align: center;"><i>(Tên cơ sở đào tạo)</i></p> <p>Cấp cho ông/bà:</p> <p>Sinh ngày:tháng..... năm.....</p> <p>Nơi sinh</p> <p>Đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày tháng năm</p> <p>Xếp loại:</p> <p style="text-align: right;">....., ngày... tháng... năm...</p> <p style="text-align: right;">THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>
--	---

Phụ lục 4

MẪU CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

<p>TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ -----</p> <p>CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>Số chứng chỉ: (*)</p>	<div data-bbox="567 398 803 681" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"><p>Ảnh 3x4 của người được cấp Chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ)</p></div> <p>(Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ): Số CMND (hoặc hộ chiếu): Ngày cấp CMND: Nơi cấp CMND: Quốc tịch:</p>
<p>Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)</p>	<p>Trang 2 (màu trắng)</p>

<p>CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</p> <p>-----</p> <p>Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ</p> <p>- Cấp cho ông/bà: - Ngày tháng năm sinh: - Nơi sinh:</p> <p>Được hành nghề Môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước.</p> <p>....., ngày tháng năm</p> <p>THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>	
<p>Trang 3 (màu trắng)</p>	<p>Trang 4 (màu nâu đỏ)</p>

Ghi chú:

Số chứng chỉ được ghi theo số thứ tự và tên địa phương
Ví dụ: 0001 - Hà Nội, 0001 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Phụ lục 5

MẪU CHỨNG CHỈ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

<p>TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ -----</p> <p>CHỨNG CHỈ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>Số chứng chỉ: (*)</p>	<div data-bbox="570 394 806 675" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"><p>Ảnh 3x4 của người được cấp Chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ)</p></div> <p>(Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ): Số CMND (hoặc hộ chiếu): Ngày cấp CMND: Nơi cấp CMND: Quốc tịch:</p>
<p>Trang bìa 1 (màu xanh lá cây đậm)</p>	<p>Trang 2 (màu trắng)</p>

<p>CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</p> <p>-----</p> <p>Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ</p> <p>- Cấp cho ông/bà: - Ngày tháng năm sinh: - Nơi sinh:</p> <p>Được hành nghề Định giá bất động sản trong phạm vi cả nước.</p> <p>....., ngày tháng năm</p> <p>THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>	
<p>Trang 3 (màu trắng)</p>	<p>Trang 4 (màu xanh lá cây đậm)</p>

Ghi chú:

Số chứng chỉ được ghi theo số thứ tự và tên địa phương.
Ví dụ: 0001 - Hà Nội, 0001 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Phụ lục 6
MẪU DANH SÁCH VÀ THÔNG TIN
VỀ ĐỘI NGŨ GIẢNG VIÊN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

(TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO)

DANH SÁCH VÀ THÔNG TIN
VỀ ĐỘI NGŨ GIẢNG VIÊN

STT	Họ và tên	Năm sinh	Quốc tịch	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm nghề nghiệp	Địa chỉ liên hệ	Giảng các chuyên đề
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)

7. THÔNG TƯ SỐ 14/2008/TT-BXD
NGÀY 02-6-2008 CỦA BỘ XÂY DỰNG
Hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ vào Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế (TCXDVN 323: 2004);

Căn cứ vào nhu cầu thực tế và góp phần tạo điều kiện để các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có cơ sở phân hạng nhà chung cư khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản; Bộ Xây dựng hướng dẫn các tiêu chí để phân hạng chất lượng sử dụng nhà chung cư như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này hướng dẫn tiêu chí đánh giá, phân hạng chất lượng sử dụng nhà chung cư cho các chủ đầu tư (chủ sở hữu) nhà chung cư để tự thực hiện trước khi tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản.

2. Nhà chung cư được phân hạng phải đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và kỹ thuật hiện hành; quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; yêu cầu đối với từng hạng nhà chung cư được quy định tại Mục II của Thông tư này.

3. Việc đánh giá, phân hạng nhà chung cư được thực hiện sau khi có dự án và thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; được thực hiện đối với từng chung cư độc lập (có một hoặc nhiều đơn nguyên liên nhau thành một khối). Sau khi công trình được nghiệm thu bàn giao theo quy định của pháp luật về xây dựng, thì việc đánh giá phân loại vẫn phải đảm bảo các tiêu chí của Thông tư này.

4. Đối tượng áp dụng: tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản có xây dựng nhà chung cư nhằm mục đích kinh doanh; tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê - mua nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại; tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản; tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý và phát triển nhà chung cư

trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại. Không áp dụng Thông tư này đối với nhà chung cư là nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Nhà nước hoặc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng.

II. TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

1. Nhà chung cư được đánh giá phân hạng theo các nhóm tiêu chí sau:

- a) Nhóm tiêu chí về quy hoạch, kiến trúc;
- b) Nhóm tiêu chí về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;
- c) Nhóm tiêu chí về chất lượng hoàn thiện và trang thiết bị gắn liền với nhà chung cư;
- d) Nhóm tiêu chí về chất lượng dịch vụ quản lý sử dụng nhà chung cư.

2. Yêu cầu đối với từng hạng nhà chung cư

2.1. Nhà chung cư được phân thành các hạng như sau:

- a) Nhà chung cư hạng 1 (cao cấp) là hạng có chất lượng sử dụng cao nhất; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ hoàn hảo;
- b) Nhà chung cư hạng 2 là hạng có chất lượng sử dụng cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ tương đối hoàn hảo;

c) Nhà chung cư hạng 3 là hạng có chất lượng sử dụng khá cao; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt mức độ khá;

d) Nhà chung cư hạng 4 là hạng có chất lượng sử dụng trung bình; đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện, trang thiết bị và điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý sử dụng đạt tiêu chuẩn, đủ điều kiện để đưa vào khai thác sử dụng.

2.2. Yêu cầu cụ thể đối với từng hạng nhà chung cư được quy định tại phụ lục kèm theo.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng có liên quan triển khai hướng dẫn, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện Thông tư này tại địa phương.

2. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan của Trung ương và các địa phương hướng dẫn, triển khai thực hiện; định kỳ tổ chức kiểm tra và đôn đốc thực hiện.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Thông tư này, tùy theo mức độ sẽ phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; trường hợp gây

thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường. Các tranh chấp về hợp đồng giao dịch nhà ở liên quan đến việc phân hạng nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải; nếu hoà giải không thành thì giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự.

IV. HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Các quy định về phân hạng nhà chung cư trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư kinh doanh nhà chung cư khi công bố hạng nhà chung cư phải căn cứ vào các quy định tại Thông tư này. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để phối hợp nghiên cứu giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG

Thứ trưởng

NGUYỄN TRẦN NAM

Phụ lục

CÁC TIÊU CHÍ DÀNH GIÁ ĐỐI VỚI TỪNG HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008

của Bộ Xây dựng)

Chỉ tiêu	Các hạng nhà ở			
	Hạng I	Hạng II	Hạng III	Hạng IV
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc				
I. Quy hoạch				
1.1. Vị trí	- Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình.	- Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình.	- Có hệ thống giao thông thuận tiện.	- Có hệ thống giao thông thuận tiện.
1.2. Cảnh quan	- Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh, thông nhất.	- Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.3. Môi trường	- Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.	- Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.	- Môi trường đảm bảo vệ sinh.	- Môi trường đảm bảo vệ sinh.
2. Thiết kế kiến trúc				
2.1. Cơ cấu của căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> - Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác; - Môi căn hộ tối thiểu có 02 khu vệ sinh; - Phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác; - Môi căn hộ tối thiểu có 02 khu vệ sinh; - Phòng ngủ chính có vệ sinh riêng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.2. Diện tích căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> - Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 70 m²; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 20 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 60 m²; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 15 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 50 m²; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 12 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.3. Thông gió chiếu sáng cho căn hộ	- Các phòng đều phải đảm bảo thông gió, chiếu sáng. - Phòng khách, phòng ngủ, bếp, phòng ăn phải được thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiếp xúc với không gian rộng rãi.	- Các phòng đều phải đảm bảo thông gió, chiếu sáng. - Phòng khách, phòng ngủ, bếp, phòng ăn phải được thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiếp xúc với không gian rộng rãi.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.4. Trang thiết bị vệ sinh trong căn hộ	- Thiết bị toilet gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. - Các thiết bị cấp nước có hai đường nước nóng và nước lạnh.	- Thiết bị toilet gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. - Các thiết bị tắm, rửa có hai đường nước nóng và nước lạnh.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5. Cầu thang	Cố thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm.	Cố thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.5.1. Cầu thang bộ	- Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 04 thang phục vụ tối đa 06 thang phục vụ tối đa 08 căn hộ.	- Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 04 thang phục vụ tối đa 06 thang phục vụ tối đa 08 căn hộ.	- Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt - Chiều tối của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 04 thang phục vụ tối đa 06 thang phục vụ tối đa 08 căn hộ.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5.2. Thang máy	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, hàng ca cấp cứu; - Môi thang phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ.	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, hàng ca cấp cứu; - Môi thang phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ.	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, hàng ca cấp cứu; - Môi thang phục vụ tối đa không quá 60 căn hộ.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.6. Chỗ để xe	- Có chỗ để xe (trong hoặc ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. - Môi căn hộ tối thiểu có 1,5 chỗ để ô tô.	- Có chỗ để xe (trong hoặc ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. - Môi căn hộ có tối thiểu 1 chỗ để ô tô.	- Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.	- Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.
II. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu ở				
I. Hạ tầng kỹ thuật				
1.1. Hệ thống giao thông	- Hệ thống giao thông đồng bộ và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Hệ thống giao thông đồng bộ và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Giao thông thuận tiện và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Giao thông thuận tiện và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.2. Hệ thống cấp điện	- Có hệ thống cấp điện dự phòng đảm bảo cho sinh hoạt công cộng và thấp sáng trong căn hộ khi mất điện lưới quốc gia.	- Có hệ thống cấp điện dự phòng đảm bảo cho sinh hoạt công cộng khi mất điện lưới quốc gia.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.3. Hệ thống cấp, thoát nước	- Hệ thống thiết bị cấp, thoát nước đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh và vận hành thông suốt (24 giờ trong ngày).	- Hệ thống thiết bị cấp, thoát nước đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh và vận hành thông suốt (24 giờ trong ngày).	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.4. Hệ thống thông tin liên lạc	- Có hệ thống đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình, điện thoại, internet tiên tiến, hiện đại; đảm bảo điều kiện vận hành thông suốt.	- Có hệ thống đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình, điện thoại, internet tiên tiến, hiện đại; đảm bảo điều kiện vận hành thông suốt.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.5. Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Có hệ thống thiết bị cảm ứng tự động báo cháy, chữa cháy, hệ	- Có hệ thống thiết bị cảm ứng tự động báo cháy, chữa cháy, hệ	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	thông tin hiệu, thông tin khi có hỏa hoạn trong căn hộ và khu vực dùng chung.	thông tin hiệu, thông tin khi có hỏa hoạn trong khu vực sử dụng chung.		
1.6. Hệ thống thu gom và xử lý rác	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà, xử lý rác đảm bảo vệ sinh và cách ly với khu vực sảnh tầng, sảnh chính.	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà, xử lý rác đảm bảo vệ sinh và cách ly với khu vực sảnh tầng, sảnh chính.	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2. Hạ tầng xã hội				
Các công trình hạ tầng xã hội	Hạ tầng xã hội đồng bộ với chất lượng cao, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian đạo	Hạ tầng xã hội đồng bộ, đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian đạo	Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Sử dụng các công trình của khu vực.	Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Sử dụng các công trình của khu vực.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	chơi, thư giãn...) trong bán kính 500 m; - Có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.	bán kính 500 m: - Có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.		
III. Yêu cầu về chất lượng hoàn thiện				
1. Vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng cao tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng khá tại thời điểm xây dựng.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2. Trang thiết bị gắn liền với nhà	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng cao tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.	Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng khá tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các chất lượng thiết bị có chất lượng trung bình tại thời điểm xây dựng.
IV. Yêu cầu về chất lượng dịch vụ quản lý sử dụng				
1. Bảo vệ an ninh	- Có hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh,	- Có nhân viên bảo vệ tại các khu vực công cộng.	- Có nhân viên bảo vệ lối ra vào chính.	- Thực hiện theo quy chế quản lý

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	hành lang, cầu thang. - Có nhân viên bảo vệ tại các lối ra vào 24/24 h trong ngày.			sử dụng nhà chung cư.
2. Vệ sinh	- Thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, đảm bảo vệ sinh.	- Thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.
3. Chăm sóc cảnh quan	- Đảm bảo chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ luôn sạch đẹp.	- Đảm bảo chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ luôn sạch đẹp.	- Đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.
4. Quản lý vận hành	- Bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng kịp thời.	- Bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng kịp thời.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<i>Chú dẫn của Nhà xuất bản</i>	5
1. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006	7
2. Chỉ thị số 11/2007/CT-TTg ngày 08-5-2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật kinh doanh bất động sản	69
3. Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản	73
4. Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21-5-2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản	99
5. Chỉ thị số 01/2008/CT-TTg ngày 08-01-2008 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp đẩy mạnh phát triển và quản lý thị trường bất động sản	139
6. Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31-12-2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản	146
7. Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02-6-2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư	168

Chịu trách nhiệm xuất bản

TS. NGUYỄN DUY HÙNG

Chịu trách nhiệm nội dung

TS. LÊ MINH NGHĨA

Biên tập nội dung: PHẠM VIỆT

PHẠM MINH THUÝ

Trình bày bìa: PHẠM THUÝ LIỄU

Chế bản vi tính: LÂM THỊ HƯƠNG

Sửa bản in: PHÒNG BIÊN TẬP KỸ THUẬT

Đọc sách mẫu: PHẠM MINH THUÝ

In 930 cuốn, khổ 13 x 19 cm, tại Nxb. Chính trị quốc gia.

Số đăng ký kế hoạch xuất bản: 134-2008/CXB/337-15/NXBCTQG.

Quyết định xuất bản số: 2641-QĐ/NXBCTQGST, ngày 6-10-2008.

In xong và nộp lưu chiểu tháng 10 năm 2008.