

ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /BC-UBTVQH15

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Dự thảo ngày 09/10/2023

BÁO CÁO
Tiếp thu, giải trình, chỉnh lý
dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội,

Tại Kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã xem xét, cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Trên cơ sở ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội (ĐBQH) và ý kiến các cơ quan của Quốc hội, ý kiến của các chuyên gia, đối tượng chịu tác động, Ủy ban Thường vụ Quốc hội (UBTVQH) đã chỉ đạo Cơ quan chủ trì thẩm tra, Cơ quan chủ trì soạn thảo và các cơ quan liên quan nghiên cứu tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật, tổ chức một số cuộc hội thảo tham vấn ý kiến các chuyên gia, nhà quản lý, các đối tượng chịu sự tác động của dự án Luật để có thêm cơ sở lý luận và thực tiễn hoàn thiện dự thảo Luật¹; xin ý kiến tại Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách.

Dự thảo Luật sau khi tiếp thu, chỉnh lý gồm **10 chương** và **83 điều** (bỏ 11 điều², bổ sung 02 điều³ so với dự thảo Luật đã trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5). UBTVQH nhận thấy, đây là dự án Luật điều chỉnh một lĩnh vực rộng, tác động đến nhiều ngành, nhiều thành phần kinh tế, nhiều doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, liên quan đến nhiều luật, dự thảo luật đang trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến. Dự thảo Luật đã bảo đảm thể chế hóa đầy đủ các chủ trương lớn của Đảng có liên quan, đặc biệt là *Văn kiện* và *Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban*

¹ Hội thảo lấy ý kiến về dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) ngày 31/7/2023 tại TP. Hồ Chí Minh; Hội thảo lấy ý kiến về dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) ngày 02/8/2023 tại Hà Nội.

² Ghép các điều: ghép Điều về Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản vào Điều 30 về Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; ghép Điều về Thành lập sàn giao dịch bất động sản và Điều về Đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản thành Điều 53; ghép Điều về Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản và Điều về Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản thành Điều 66; ghép Điều về Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản và Điều về Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản thành Điều 67; ghép Điều về thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và Điều về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thành Điều 69; ghép Điều về Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương và Điều về Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thành Điều 80.

Bỏ các điều: Điều về Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan; Điều về Điều về Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; Điều về Phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài; Điều về Các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản; Điều về Các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản.

³ Bổ sung Điều 71 về Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; bổ sung Điều 59 về Quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản.

Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa để hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất; cơ cấu lại thị trường bất động sản trên cơ sở thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở với thực tiễn thời gian hợp lý, có các phân khúc bất động sản phù hợp với thu nhập của người dân ở mức cao, trung bình, thấp, bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển bền vững; phát triển đô thị, các dự án bất động sản gắn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý, có tính đến thời điểm thực hiện quy hoạch, kế hoạch để cân đối cung cầu, tạo mặt bằng giá bất động sản phù hợp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai; xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường; hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai. Nội dung dự thảo Luật đã bảo đảm thể hiện đầy đủ những chính sách đã đề xuất trong quá trình Quốc hội xem xét, bổ sung dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023; bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật, giữa dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với các luật có liên quan, nhất là dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi); quy định tối đa trong Luật những nội dung đã có cơ sở chính trị, có sự đồng thuận cao, đủ rõ, có sự ổn định, đã được thực tiễn kiểm nghiệm; chỉ giao Chính phủ quy định chi tiết những nội dung cần được điều chỉnh theo tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

UBTVQH xin báo cáo Quốc hội cụ thể như sau:

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG CỦA DỰ ÁN LUẬT

1. Về sự cần thiết sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản

- Nhiều ý kiến nhất trí về sự cần thiết sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản. Một số ý kiến tán thành với các nội dung tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật. Có ý kiến đánh giá cao các cơ quan của Quốc hội, Chính phủ trong việc tiếp thu, giải trình các ý kiến của ĐBQH về dự án Luật.

- Có ý kiến đề nghị thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) trước, tạo cơ sở thuận lợi để cho ý kiến và thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi). Có ý kiến đề nghị lùi việc thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để tiếp tục nghiên cứu, rà soát, vì dự án Luật này có tác động lớn đến nhiều đối tượng.

UBTVQH xin báo cáo: Trong quá trình tiếp thu, giải trình ý kiến ĐBQH, chỉnh lý, hoàn thiện Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi), UBTVQH đã rà soát và chỉnh lý các dự thảo Luật này

theo hướng phân định rõ phạm vi điều chỉnh, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật; chính sách là thống nhất, được thể hiện đồng bộ trong cả 03 dự thảo Luật, tránh tạo ra chồng chéo, mâu thuẫn.

- Có ý kiến đề nghị trong dài hạn cần gộp chung Luật Đất đai - Luật Nhà ở - Luật Kinh doanh bất động sản thành một luật thống nhất. Có ý kiến đề nghị gộp chung Luật Nhà ở - Luật Kinh doanh bất động sản thành một luật thống nhất.

UBTVQH xin báo cáo: Phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đã được phân định rõ ràng, không có sự chồng chéo. Luật Đất đai điều chỉnh về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai. Luật Nhà ở điều chỉnh về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở nhưng không điều chỉnh giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không có vướng mắc đòi hỏi phải gộp chung các Luật này.

Về dài hạn, trong quá trình triển khai thi hành luật, nếu phát sinh vướng mắc xuất phát từ việc quy định trong 3 Luật khác nhau, theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, các cơ quan, tổ chức sẽ nghiên cứu, đề nghị xây dựng luật, đề xuất về việc gộp chung các luật, bảo đảm mục tiêu tạo thuận lợi hơn cho việc thể chế hóa các chủ trương, chính sách của Đảng, điều chỉnh một cách hiệu quả các quan hệ xã hội trong thực tiễn.

2. Về tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo luật với hệ thống pháp luật; tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên

- Một số ý kiến đề nghị rà soát dự thảo Luật để thể chế hóa đầy đủ chủ trương, chính sách của Đảng, cụ thể: “cơ cấu lại thị trường bất động sản đất đai, tài nguyên để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao”, “phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản” theo Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; “phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản” theo Nghị quyết số 11-NQ/TW; “xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai”, “hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản”, “có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững” theo Nghị quyết số 18-NQ/TW. Có ý kiến cho rằng, trong Kỳ họp thứ 5 cần tập trung xây dựng các chính sách lớn, tạo cơ sở để xây dựng các điều khoản cụ thể. Một số ý kiến đề nghị hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng đơn giản hóa quy

trình thủ tục, tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, không làm phát sinh điểm nghẽn về chính sách, hạn chế khâu trung gian, không ảnh hưởng đến quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp, quyền sở hữu của người dân.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, chỉ đạo Cơ quan chủ trì thẩm tra phối hợp với Cơ quan chủ trì soạn thảo tổ chức lấy ý kiến của các đối tượng chịu tác động để thể chế hóa chủ trương, định hướng chính sách của Đảng, hoàn thiện các quy định, khắc phục những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn thi hành có nguyên nhân do các quy định của Luật hiện hành chưa phù hợp, bổ sung quy định để điều chỉnh những vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, luật hóa các quy định dưới luật đã được thực tiễn khẳng định phù hợp nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, thuận lợi, bảo đảm yêu cầu về cải cách thủ tục hành chính, cụ thể như: hoàn thiện quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh tại Điều 6, về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại Chương VIII; thực hiện thanh toán qua tài khoản ngân hàng để kiểm soát dòng tiền tại Điều 47; bỏ quy định về bắt buộc giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản tại Chương VII...

- Có ý kiến đề nghị tiếp tục rà soát để bảo đảm thể hiện đầy đủ các chính sách đề ra trong quá trình đề xuất bổ sung dự án Luật vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh; nghiên cứu, bổ sung các chính sách mới nếu cần thiết, thực hiện theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, bảo đảm thể hiện đầy đủ 4 nhóm chính sách trong quá trình đề xuất xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), gồm: (i) chính sách về kinh doanh bất động sản⁴; (ii) chính sách về kinh doanh dịch vụ bất động sản⁵; (iii) chính sách về điều tiết để thị trường bất động sản

⁴ Chính sách kinh doanh bất động sản bao gồm: (1) các quy định chung trong kinh doanh bất động sản; (2) quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (3) quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (4) quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản; (5) quy định về chuyên nhượng dự án bất động sản được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung nhằm:

- Làm rõ phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi để áp dụng thực hiện; tránh chồng chéo, giao thoa với Luật Nhà ở, Luật Đất đai và các pháp luật có liên quan.

- Hoàn thiện quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; giải quyết chồng chéo với pháp luật Nhà ở về kinh doanh nhà ở có sẵn; kiểm soát tốt hơn về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh và hợp đồng kinh doanh bất động sản đảm bảo công khai, minh bạch.

- Hoàn thiện quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; giải quyết chồng chéo với pháp luật nhà ở về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai; kiểm soát tốt hơn về kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai (đặc biệt là đối với công trình xây dựng có chức năng lưu trú như căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...);

- Tăng cường quản lý hoạt động chuyên nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất trong các dự án bất động sản theo hình thức xây dựng kết cấu hạ tầng.

- Khắc phục chồng chéo trong quy định về chuyên nhượng dự án bất động sản giữa pháp luật về kinh doanh bất động sản với pháp luật về đầu tư; tăng cường phân cấp, đơn giản thủ tục chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

⁵ Chính sách kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: (1) Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; (2) Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; (3) Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý bất động sản, được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung nhằm:

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn

phát triển ổn định, lành mạnh⁶; (iv) chính sách về quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản⁷.

- Nhiều ý kiến đề nghị rà soát, đối chiếu các quy định của dự thảo Luật với các Luật khác có liên quan để bảo đảm tính chặt chẽ, đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật. Một số ý kiến đề nghị rà soát kỹ lưỡng các dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) để tạo cơ chế cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, bảo đảm quyền của công dân có nơi ở hợp pháp. Có ý kiến cho rằng, một số quan hệ pháp luật có liên quan đến bất động sản đang được điều chỉnh bởi pháp luật khác và không nên quy định tại dự thảo Luật; trường hợp có khó khăn vướng mắc trong tổ chức thực hiện thì hướng dẫn bằng văn bản của Chính phủ.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, đối chiếu với các luật có liên quan, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), dự thảo Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) để bảo đảm không có sự chồng chéo, mâu thuẫn. Do kinh doanh bất động sản là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản có quy định đặc thù về điều kiện đối với chủ thể kinh doanh bất động sản so với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, quy định đặc thù về nguyên tắc kinh doanh, hợp đồng giao dịch so với các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại.

- Có ý kiến đề nghị cần rà soát các quy định có liên quan đến tổ chức, cá nhân nước ngoài để bảo đảm phù hợp với các điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên, không làm cản trở hoạt động đầu tư.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, đối chiếu với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), chỉnh lý quy định tại Điều 10 và Điều 15 dự thảo Luật để bảo đảm đồng bộ về chính sách đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3. Về hồ sơ dự án Luật

- Nhiều ý kiến cơ bản thống nhất với hồ sơ dự án Luật; đánh giá cao Cơ quan chủ trì soạn thảo đã tích cực nghiên cứu, tiếp thu nhiều ý kiến thẩm tra, ý kiến của

giao dịch bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản của các tổ chức, cá nhân; nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản;

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản; nâng cao vai trò, trách nhiệm của nhà nước, doanh nghiệp, người dân trong hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản.

⁶ Chính sách điều tiết thị trường bất động sản được nghiên cứu bổ sung để làm cơ sở để cơ quan nhà nước các cấp, các ngành có thể chủ động đề xuất, thực hiện kịp thời các giải pháp cụ thể để điều tiết thị trường bất động sản, đảm bảo thị trường phát triển ổn định lành mạnh.

⁷ Chính sách quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung nhằm:

- Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản của các Bộ, ngành và địa phương.

- Hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch và tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản;

- Nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh bất động sản.

các địa phương, ý kiến đóng góp tại các hội nghị, hội thảo; hồ sơ dự án Luật được chuẩn bị công phu, tuân thủ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Có ý kiến nhất trí với Báo cáo của Bộ Xây dựng dự kiến tiếp thu, giải trình bước đầu ý kiến của đại biểu Quốc hội thảo luận tại Tổ về dự án Luật. Nhiều ý kiến nhất trí với các đánh giá, phản biện theo Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế.

- Có ý kiến cho rằng, Báo cáo đánh giá tác động chính sách còn chung chung theo 4 nhóm chính sách lớn, chưa có các đánh giá tác động theo từng chính sách cụ thể; đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục hoàn thiện Báo cáo đánh giá tác động chính sách làm căn cứ khoa học để góp ý đối với dự thảo Luật.

UBTVQH xin tiếp thu và đề nghị Chính phủ hoàn thiện Báo cáo đánh giá tác động của các chính sách mới trong quá trình tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật để có cơ sở trình Quốc hội xem xét thông qua dự thảo Luật tại Kỳ họp thứ 6.

- Một số ý kiến đề nghị luật hóa tối đa những nội dung đã qua quá trình thực thi, không có vướng mắc để tăng tính công khai, minh bạch. Có ý kiến cho rằng, quy định tại dự thảo Luật còn chung chung, định tính, đề nghị quy định rõ ràng và có tính định lượng hơn.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, chỉ giao Chính phủ quy định chi tiết những vấn đề mang tính chất kỹ thuật, chuyên ngành, những vấn đề cần có sự điều chỉnh thường xuyên phù hợp với tình hình thực tế, cụ thể hóa những quy định còn chung chung, định tính, chỉnh sửa.

- Có ý kiến đề nghị tách bạch, làm rõ các quan hệ pháp luật mang tính công và quan hệ pháp luật mang tính tư.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, phân định rõ các hoạt động kinh doanh của tổ chức, cá nhân và hoạt động quản lý nhà nước, cụ thể như: quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 1 về các giao dịch dân sự không áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; bỏ quy định về giao dịch bắt buộc thông qua sàn giao dịch bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị điều chỉnh bố cục của dự thảo Luật vì có những chương, mục rất ngắn. Có ý kiến cho rằng, dự thảo Luật còn nhiều lỗi kỹ thuật, dẫn chiếu quy định chưa chính xác, cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, ghép một số điều để bảo đảm cơ cấu hợp lý hơn, bỏ bớt Mục 1 Chương VII về các quy định chung trong kinh doanh dịch vụ bất động sản để tránh trùng lặp, hoàn thiện về kỹ thuật lập pháp, kỹ thuật văn bản.

4. Về tên gọi của Luật

Có ý kiến cho rằng, các nội dung về lập dự án đầu tư, quyền sử dụng đất, xây dựng, xác lập quyền sở hữu... đã được điều chỉnh trong các Luật khác; đề nghị điều chỉnh tên gọi của Luật là “Luật Giao dịch bất động sản”.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015 giải thích

“*Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”. Trên cơ sở khái niệm *giao dịch dân sự* của Bộ luật Dân sự, *giao dịch bất động sản* được hiểu là một khái niệm rộng, bao gồm cả thừa kế, cho tặng, cho mượn, cho ở nhờ...; kinh doanh bất động sản chỉ là một số hành vi nằm trong các hành vi *giao dịch bất động sản*. Nếu thay đổi tên gọi của Luật thành *Luật Giao dịch bất động sản* sẽ dẫn đến mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật, bao gồm cả các loại giao dịch bất động sản khác, chồng lấn với phạm vi điều chỉnh của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở... Do đó, UBTVQH xin giữ nguyên tên gọi của Luật.

II. NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA DỰ THẢO LUẬT

1. Về quy định chung (Chương I)

1.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)

- *Nhiều ý kiến đề nghị phân định rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Thương mại, Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự, bảo đảm đồng bộ, thống nhất, không chồng chéo, mâu thuẫn.*

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật về phạm vi điều chỉnh với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và các luật có liên quan, bảo đảm không chồng chéo, mâu thuẫn về phạm vi điều chỉnh, đồng thời, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và chỉnh lý theo hướng: (i) Quy định rõ tại khoản 1 Điều 1 dự thảo Luật về phạm vi điều chỉnh gồm kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; (ii) Quy định rõ các trường hợp không áp dụng Luật này tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật; (iii) Chỉnh lý khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật, quy định rõ khái niệm về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản và dự án bất động sản.

UBTVQH cho rằng, còn một số nội dung cùng được điều chỉnh bởi dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như: điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch⁸; yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở⁹; quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở¹⁰; thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở¹¹; điều kiện kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư¹²; nội dung hợp đồng về nhà ở¹³. Các nội dung này đang được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà

⁸ Điều 15, 25 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Điều 87, 158 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

⁹ Điều 12 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Điều 33 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

¹⁰ Điều 18, 19, 20, 21 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Điều 38, 39, 171 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

¹¹ Khoản 4 Điều 14 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Điều 12 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

¹² Khoản 2 Điều 66 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Điều 148 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

¹³ Điều 46 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Điều 161 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

ở năm 2014 và được báo cáo đánh giá thực hiện ổn định, không có sự mâu thuẫn, chông chéo trong thực tiễn. Điều 1 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về phạm vi điều chỉnh, quy định: *“Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản”*.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ các loại bất động sản theo Bộ luật Dân sự gồm nhà, đất, các tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác có phải là đối tượng điều chỉnh của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) hay không. Có ý kiến cho rằng, quyền sử dụng đất là quyền tài sản theo Bộ luật Dân sự nhưng lại được coi là một loại hình kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản là chưa phù hợp về mặt lý luận; đề nghị làm rõ về khái niệm, bản chất của quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai. Có ý kiến đề nghị dự thảo Luật chỉ điều chỉnh hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản sinh lời, không điều chỉnh các giao dịch dân sự khác.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa dự thảo Luật theo hướng: (i) Bổ sung khoản 2 Điều 1 về các trường hợp không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó điểm đ quy định về trường hợp *“Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh”* do đây là những giao dịch dân sự, không phải là hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo Luật Đầu tư; (ii) Chỉnh lý khoản 1 Điều 3 về khái niệm *kinh doanh bất động sản*, theo đó đối tượng của hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và phải gắn với *mục đích tìm kiếm lợi nhuận*, bảo đảm không chông chéo với Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai; (iii) Chỉnh lý Điều 5 để làm rõ các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh.

- *Có ý kiến cho rằng, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) còn có các nội dung chông chéo. Một số ý kiến đề nghị các hoạt động đầu tư sản xuất, đầu tư kinh doanh, mua bán các loại nhà ở phải điều chỉnh theo Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Nhà ở chỉ điều chỉnh những chế định đối với nhà ở như sở hữu, chính sách phát triển nhà ở trong một số trường hợp đặc thù. Có ý kiến đề nghị nghiên cứu thêm quy định về nhà ở xã hội, bảo đảm thống nhất giữa dự thảo Luật và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Có ý kiến cho rằng, hoạt động quản lý nhà chung cư liên quan đến bất động sản, việc dự án xây dựng cải tạo nhà chung cư nếu có mục đích kinh doanh thì thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản. Có ý kiến đề nghị rà soát kỹ lưỡng, làm rõ phạm vi điều chỉnh, đối tượng điều chỉnh của từng nhóm chính sách để tránh chông chéo, vướng mắc.*

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), theo đó dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định chung về

hoạt động kinh doanh nhà ở có sẵn và hình thành trong tương lai, bao gồm cả nhà ở xã hội, gồm: điều kiện của nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh (Điều 14 và Điều 24); hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (các Điều 43, 44 và 45); nguyên tắc kinh doanh, giao dịch nhà ở (Điều 13 và Điều 23); quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan (các Điều 18, 19, 20 và 21)...

Đối với nhà ở xã hội, dự thảo Luật đã được rà soát để bảo đảm phân định rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Dự thảo Luật chỉ điều chỉnh về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh, hợp đồng bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở; dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) điều chỉnh nội dung khác liên quan về phát triển, quản lý nhà ở xã hội, đối tượng mua, thuê mua, thuê, giá giao dịch... Mặc dù dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định một số nội dung liên quan đến hoạt động kinh doanh, giao dịch nhà ở xã hội, cụ thể là: về giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công¹⁴; về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội¹⁵. Tuy nhiên, các nội dung này được quy định tại Luật Nhà ở năm 2014; bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh, giao dịch nhà ở xã hội mang tính đặc thù, thể hiện một chính sách xã hội, không hoàn toàn tuân thủ nguyên tắc thị trường.

Đối với hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư, đây là hoạt động có tính chất đặc thù riêng của lĩnh vực nhà ở và đang được điều chỉnh theo Luật Nhà ở năm 2014; quá trình áp dụng các quy định phù hợp với thực tiễn, không phát sinh vướng mắc.

Do đó, UBNDVN xin giữ các quy định về nhà ở xã hội và hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để duy trì tính ổn định, hợp lý của các quy định pháp luật.

- Một số ý kiến nhất trí với Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế về phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật liên quan đến khoản 3 Điều 10; các trường hợp tại khoản 3 Điều 10 không thuộc về kinh doanh bất động sản; cần làm rõ hơn tính hợp lý và tính khả thi của việc mở rộng phạm vi điều chỉnh đối với các trường hợp tại khoản 3 Điều 10.

UBNDVN xin tiếp thu và bổ sung khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật quy định về các trường hợp không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản, bảo đảm phù hợp với phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ về “mục đích kinh doanh” tại điểm đ khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật vì nội dung này là khó phân biệt trong thực tế. Có ý kiến đề nghị cần quy định về chế tài xử lý đối với những cá nhân kinh doanh bất động sản thường xuyên nhưng không thành lập doanh nghiệp.

UBNDVN xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 3 Điều 9 dự thảo

¹⁴ Điều 85 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

¹⁵ Điều 86 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

Luật để phân biệt cá nhân kinh doanh bất động sản và cá nhân không kinh doanh bất động sản; bổ sung khoản 6 Điều 9 giao Chính phủ quy định chi tiết về tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ về số lượng, giá trị, loại hình bất động sản để bảo đảm phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội, giá giao dịch bất động sản của từng khu vực. Việc làm rõ các tiêu chí này cũng giúp xác định các trường hợp cá nhân giao dịch bất động sản có cần thiết thành lập doanh nghiệp hay không, bảo đảm công khai, minh bạch cho người dân thực hiện và tạo thuận lợi cho cơ quan nhà nước trong công tác quản lý.

- Có ý kiến cho rằng, hoạt động kinh doanh bất động sản được điều chỉnh theo Luật Kinh doanh bất động sản là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện do những chủ thể được đăng ký ngành nghề kinh doanh chuyên nghiệp; dự thảo Luật cần điều chỉnh về việc cấp phép, hệ thống đăng ký kinh doanh, công khai thông tin các dự án, quản lý dữ liệu thị trường, quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, giám sát...

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 9 dự thảo Luật, theo đó *“Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản”*.

UBTVQH xin báo cáo: việc đăng ký và quản lý đối với doanh nghiệp, hợp tác xã có ngành nghề kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Hợp tác xã, Luật Đầu tư, trong đó thông tin về hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, thông tin về doanh nghiệp được công khai tại Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp; đối với thông tin về các dự án bất động sản, dữ liệu thị trường bất động sản đã được quy định tại Điều 6 về Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh và tại Chương VIII dự thảo Luật về Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; nội dung về quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, giám sát đã được quy định tại Mục 2 Chương IX dự thảo Luật về Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

- Có ý kiến cho rằng, quy định liệt kê các nội dung tại Điều 1 thay vì quy định chung “Luật này quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản” dẫn đến khó hiểu và không bao quát được phạm vi điều chỉnh. Có ý kiến đề nghị bổ sung chuyển nhượng dự án bất động sản vào phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 do Chương V dự thảo Luật có quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản. Có ý kiến cho rằng “điều tiết thị trường bất động sản” đã nằm trong “quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản”.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 1 Điều 1 dự thảo Luật bảo đảm quy định bao quát phạm vi điều chỉnh gồm: kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật, khái niệm *kinh doanh bất động sản* đã được làm rõ, bao gồm *thực hiện chuyển nhượng dự án*

bất động sản, tránh chồng chéo với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Có ý kiến cho rằng, phạm vi điều chỉnh phải hướng đến: công khai, minh bạch, đơn giản hóa thủ tục cho nhà đầu tư, rút ngắn thời gian thực hiện; xử lý các quy định mâu thuẫn, chồng chéo trong việc đăng ký bất động sản; quy định chặt chẽ, hợp lý nhằm phát triển mạnh nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội; tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch xây dựng đô thị; nâng cao trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong việc thẩm định, cấp phép đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản, bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và cân đối giữa cung, cầu của thị trường bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: chính sách về phát triển thị trường bất động sản được thể chế hóa tại cả Luật Kinh doanh bất động sản và nhiều luật khác có liên quan như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị... Trong đó, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) điều chỉnh về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, điều tiết thị trường bất động sản; các nội dung khác được thực hiện theo các luật chuyên ngành. UBTVQH đã rà soát dự thảo Luật để phân định rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật với các Luật khác có liên quan, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, không tạo ra mâu thuẫn, chồng chéo, vướng mắc.

Bên cạnh đó, Mục 1 Chương IX dự thảo Luật về điều tiết thị trường bất động sản đã quy định về các công cụ điều tiết thị trường bất động sản bao gồm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở.

1.2. Về đối tượng áp dụng (Điều 2)

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc đối tượng tham gia kinh doanh bất động sản là người dân vì kinh doanh bất động sản là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Có ý kiến đề nghị phân biệt rõ chủ thể có quyền kinh doanh bất động sản và chủ thể thực hiện kinh doanh bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và dự thảo Luật đã được chỉnh sửa theo hướng chỉ điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện do những chủ thể được đăng ký ngành nghề kinh doanh chuyên nghiệp, phân biệt giữa chủ thể có quyền kinh doanh bất động sản và chủ thể thực hiện kinh doanh bất động sản. Theo đó, các tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản nhưng khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 9 và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật. Bên cạnh đó, khoản 3 Điều 9 dự thảo Luật quy định cá nhân kinh

doanh bất động sản với quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; Luật Kinh doanh bất động sản cũng không áp dụng đối với trường hợp “*Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh*” theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 1.

- *Có ý kiến cho rằng, khái niệm “kinh doanh bất động sản” tại khoản 1 Điều 3 là “nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận” dẫn đến đối tượng áp dụng không bao gồm bên mua, thuê, thuê mua, trong khi dự thảo Luật có nhiều quy định áp dụng với nhóm đối tượng này; đề nghị rà soát để bảo đảm các điều khoản thống nhất với phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.*

UBTVQH xin báo cáo: khoản 2 Điều 2 dự thảo Luật quy định đối tượng áp dụng là *cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, do đó đã bao gồm bên mua, thuê, thuê mua trong kinh doanh bất động sản để bảo đảm thống nhất với các quy định cụ thể trong dự thảo Luật. Bên cạnh đó, tên gọi *Luật Kinh doanh bất động sản* đã được sử dụng từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, không dẫn đến vướng mắc trong thực tế. Do đó, UBTVQH xin giữ khái niệm *kinh doanh bất động sản* như khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị điều chỉnh đối tượng áp dụng: “tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản” thành “chủ thể kinh doanh bất động sản” là tổ chức, cá nhân mà đã thực hiện những hành vi pháp lý nhất định được pháp luật công nhận có điều kiện.*

UBTVQH xin báo cáo: *Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản* quy định tại khoản 1 Điều 2 dự thảo Luật đã bảo đảm bao quát các chủ thể có quyền kinh doanh bất động sản và chủ thể thực hiện kinh doanh bất động sản. Quy định này kế thừa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quá trình triển khai thi hành Luật không phát sinh khó khăn, vướng mắc gì về nội dung này. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật để bảo đảm tính ổn định của quy định pháp luật.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung chủ thể “Tổ chức phát triển quỹ đất ở các cấp” được phép kinh doanh bất động sản và là cơ quan điều tiết thị trường bất động sản.*

UBTVQH xin báo cáo: tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là một loại hình tổ chức không bị hạn chế quyền kinh doanh bất động sản, tuy nhiên chỉ được kinh doanh bất động sản khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này. Chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều 116 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bao gồm các hoạt động để triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, do đó cũng có tính chất điều tiết thị trường bất động sản. Các quy định tại Mục 1 Chương IX dự thảo Luật về điều tiết thị trường bất động sản chỉ đề ra những nguyên tắc chung, việc triển khai cụ thể phải bảo đảm tuân thủ các quy định chuyên ngành, bao gồm cả việc thực

hiện các chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- *Có ý kiến đề nghị bỏ Điều 2 do quy định không có ý nghĩa và thiếu so với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.*

UBTVQH xin báo cáo: Điều 2 dự thảo Luật là như quy định hiện hành và quá trình triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không phát sinh khó khăn, vướng mắc, bất cập gì về nội dung này. Nội hàm quy định tại Điều 2 dự thảo Luật nhằm làm rõ đối tượng, không gian áp dụng của Luật này và đồng bộ với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; quy định này bảo đảm bao quát các chủ thể có quyền kinh doanh bất động sản và chủ thể thực hiện kinh doanh bất động sản nằm trong đối tượng điều chỉnh của Luật. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo để bảo đảm tính ổn định của hệ thống pháp luật.

1.3. Về giải thích từ ngữ (Điều 3)

- *Một số ý kiến đề nghị điều chỉnh “nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận” thành “nhằm mục đích sinh lợi”, chỉnh lý khái niệm “kinh doanh bất động sản” tại khoản 1 thống nhất theo Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại. Có ý kiến cho rằng, dấu hiệu nhận diện hoạt động kinh doanh bất động sản tại khoản 1 chưa rõ, khó phân biệt; cần phân định rõ giữa việc sử dụng và chuyển nhượng, mua bán bất động sản. Có ý kiến đề nghị phân định rõ khái niệm “kinh doanh bất động sản” và “kinh doanh dịch vụ bất động sản”.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khái niệm *kinh doanh bất động sản* tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật, giữ nguyên cụm từ “*nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận*” để bảo đảm đồng bộ với Luật Doanh nghiệp¹⁶, bổ sung khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật về các trường hợp không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản mà thực hiện theo Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các luật khác, bổ sung khái niệm *kinh doanh dịch vụ bất động sản* tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ các trường hợp cá nhân tự mua đất chờ bán khi có lãi, cá nhân bỏ vốn mua, đầu tư, xây nhà ở sau đó bán lại, cá nhân mua các loại bất động sản như condotel, shophouse được chủ đầu tư giảm giá bán thông qua hình thức trả lãi, cam kết tiền thuê, khai thác tài sản thì có phải là hoạt động kinh doanh bất động sản.*

UBTVQH xin báo cáo: việc cá nhân mua bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản nhằm mục đích kinh doanh diễn ra phổ biến trên thực tế, có trường hợp thực hiện giao dịch thường xuyên, với giá trị lớn, tuy nhiên Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các Nghị định quy định chi tiết (Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP) chưa phân định rõ giữa hoạt

¹⁶ Khoản 21 Điều 4 Luật Doanh nghiệp quy định:

“...21. *Kinh doanh* là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả công đoạn của quá trình từ đầu tư, sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận”.

động kinh doanh bất động sản của cá nhân và các giao dịch dân sự thông thường. Để khắc phục hạn chế này, dự thảo Luật được quy định tại khoản 3 Điều 9 về trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; bổ sung quy định tại khoản 6 Điều 9 giao Chính phủ quy định chi tiết về tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ theo giá trị, số lượng theo từng loại hình bất động sản.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung định nghĩa về “bỏ vốn” tại khoản 1.*

UBTVQH xin báo cáo: việc sử dụng từ ngữ *bỏ vốn* trong khái niệm *kinh doanh bất động sản* tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật để bảo đảm đồng bộ, thống nhất với khái niệm *đầu tư kinh doanh* theo khoản 8 Điều 3 của Luật Đầu tư¹⁷.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ về “bất động sản”, “dự án bất động sản”.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 3 Điều 3 về giải thích từ ngữ *Dự án bất động sản*, thống nhất với các Điều khác. Khái niệm *bất động sản* đã được quy định trong Bộ luật Dân sự, dự thảo Luật chỉ quy định cụ thể về các loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh tại khoản 1 Điều 3 và Điều 6 dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung “dự án, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại khu dân cư, khu đô thị”. Có ý kiến đề nghị bổ sung một điểm riêng về loại hình sân golf, khu nghỉ dưỡng, khu phức hợp đang chiếm tỷ trọng lớn trong đầu tư tại khoản 2.*

UBTVQH xin báo cáo: các công trình xây dựng đưa vào kinh doanh nói chung và các công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, các loại hình sân golf, khu nghỉ dưỡng, khu phức hợp nói riêng đều là các loại hình công trình xây dựng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 dự thảo Luật với các mục đích, công năng sử dụng khác nhau, bảo đảm vừa bao quát, vừa rõ ràng, cụ thể cũng đã bao hàm nằm trong các loại bất động sản đưa vào kinh doanh được quy định tại Điều 6 dự thảo Luật.

- *Một số ý kiến đề nghị rà soát khái niệm “nhà ở, công trình xây dựng có sẵn” tại khoản 3 và “nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” tại khoản 4 do chưa thống nhất với Bộ luật Dân sự. Một số ý kiến đề nghị rà soát khái niệm “nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” tại dự thảo Luật và khái niệm “nhà ở hình thành trong tương lai” tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để bảo đảm thống nhất; giải thích rõ hơn khái niệm “nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” để hạn chế xảy ra tranh chấp.*

UBTVQH xin báo cáo: Bộ luật Dân sự quy định khái quát chung về các

¹⁷ Khoản 8 Điều 3 Luật Đầu tư quy định:

“...8. Đầu tư kinh doanh là việc nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư để thực hiện hoạt động kinh doanh”.

loại tài sản, bất động sản. Dự thảo Luật quy định cụ thể về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Luật, phù hợp với các sản phẩm giao dịch thực tế trên thị trường bất động sản, phân định với các thị trường hàng hóa khác, lĩnh vực kinh doanh khác. Do vậy, khái niệm *nhà ở, công trình xây dựng có sẵn* quy định tại khoản 4 và khái niệm *nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai* quy định tại khoản 5 Điều 3 dự thảo Luật là hẹp hơn, xác định cụ thể so với khái niệm *bất động sản, tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai* quy định tại Bộ luật Dân sự, không có sự mâu thuẫn.

Khái niệm *nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai* tại dự thảo Luật và khái niệm *nhà ở hình thành trong tương lai* trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã được rà soát, chỉnh lý để bảo đảm thống nhất.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng, trong khi đó điểm khoản 3 Điều 28 dự thảo Luật và điểm a khoản 1 Điều 124 Luật Xây dựng quy định nguyên tắc bàn giao công trình xây dựng là đã được nghiệm thu.

UBTVQH xin báo cáo: nguyên tắc “*Công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng*” quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 dự thảo Luật đã bảo đảm đồng bộ với điểm a khoản 1 Điều 124 Luật Xây dựng.

- Có ý kiến đề nghị *nhà ở hình thành trong tương lai* chưa được nghiệm thu thì không được đưa vào giao dịch.

UBTVQH xin báo cáo: theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, một trong các đặc điểm của nhà ở hình thành trong tương lai được xác định là chưa được nghiệm thu, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 108 của Bộ luật Dân sự. Nhà ở hình thành trong tương lai quy định trong dự thảo Luật là loại hình bất động sản có yếu tố đặc thù là đang trong quá trình xây dựng và chưa xây dựng xong, chưa được nghiệm thu. Do vậy, tại Điều 14 dự thảo Luật đã quy định rất chặt chẽ về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh để bảo đảm an toàn, minh bạch trong giao dịch; gắn liền và nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư dự án trong việc chỉ được kinh doanh bất động sản khi đã có đủ điều kiện theo quy định của Luật; hạn chế các rủi ro gây tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, thuê mua, tác động tiêu cực đến môi trường đầu tư kinh doanh, thị trường bất động sản.

- Có ý kiến cho rằng, khái niệm “*thuê mua nhà ở, công trình xây dựng*” tại khoản 6 dự thảo Luật và khái niệm “*thuê mua nhà ở*” tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) là chưa thống nhất. Có ý kiến đề nghị quy định về hình thức thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo hướng có chính sách linh hoạt để tăng cường khả năng tiếp cận của người dân cho nhà ở, công trình xây dựng; đề nghị giải thích và tiếp cận khái niệm về thuê mua một cách đầy đủ hơn.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khái niệm *thuê mua nhà ở, công trình*

xây dựng tại khoản 5 Điều 3 dự thảo Luật để thống nhất với khái niệm *thuê mua nhà ở* tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), thể hiện đúng bản chất của hoạt động thuê mua.

- *Có ý kiến cho rằng, quy định về thuê mua nhà ở, công trình xây dựng tại khoản 5 Điều 3 là không hợp lý, can thiệp quá sâu vào thỏa thuận thanh toán của giao dịch dân sự. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về “trong một thời hạn nhất định” tại khoản 5 do khó xác định căn cứ giải quyết khi xảy ra tranh chấp.*

UBTVQH xin báo cáo: thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là một hình thức giao dịch bất động sản có tính chất khác biệt so với giao dịch về bán, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, cần có quy định cụ thể phản ánh đúng về bản chất, hình thức, nội dung của loại hình giao dịch này, phù hợp với thực tế giao dịch diễn ra trên thị trường bất động sản. Quy định về thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiên cứu, tiếp thu, kế thừa từ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, đồng bộ với quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Quá trình áp dụng trong thời gian qua cho thấy sự phù hợp, thuận tiện, thông suốt, không có vướng mắc đáng kể.

Quy định về “...*tiền thuê hàng tháng để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định*” là phản ánh đúng về bản chất, hình thức của loại hình giao dịch thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phân biệt giữa thuê mua và mua trả góp do khác biệt về thời điểm chuyển quyền sở hữu. Ngoài ra, trong hợp đồng mẫu sẽ quy định về nội dung thanh toán cần tuân thủ và các nội dung về thanh toán do các bên tự do thỏa thuận, vì vậy không mâu thuẫn với Bộ luật Dân sự.

- *Có ý kiến cho rằng, quy định hợp đồng kinh doanh bất động sản tại khoản 8 và khoản 9 được lập theo mẫu là mâu thuẫn với quy định nội tại của Luật này vì hợp đồng thì theo thỏa thuận của Bộ luật Dân sự, ngoại trừ một số bất động sản đặc thù hoặc dự án kinh doanh bất động sản mới có thêm điều kiện ràng buộc.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 8 Điều 3 về giải thích từ ngữ *Hợp đồng kinh doanh bất động sản*, bỏ cụm từ *được lập theo mẫu*. Điều 45 dự thảo Luật chỉ quy định về một số nội dung chính, cơ bản cần phải có trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, các nội dung khác do các bên tự thỏa thuận trên nguyên tắc không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, do đó không mâu thuẫn với Bộ luật Dân sự.

- *Có ý kiến đề nghị cần nhắc khái niệm “hợp đồng kinh doanh bất động sản” và “hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản” tại khoản 7 và khoản 8 để thể hiện đúng bản chất theo Bộ luật Dân sự; thực tế không có hợp đồng kinh doanh bất động sản mà chỉ có hợp đồng mua, bán, cho thuê, cho thuê mua.*

UBTVQH xin báo cáo: Bộ luật Dân sự quy định chung về giao dịch dân sự, các hình thức cơ bản của hợp đồng dân sự; dự thảo Luật quy định cụ thể về các giao dịch trong kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản thực hiện thông qua hợp đồng. Trên cơ sở nghiên cứu, đối chiếu các quy định của Bộ

luật Dân sự, dự thảo Luật đã được rà soát và quy định các loại hợp đồng cụ thể tại Điều 44 bảo đảm đồng bộ với các quy định của Bộ luật Dân sự về hình thức, nội dung các loại hợp đồng.

- *Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 14 là chưa hợp lý, logic; đề nghị giải thích từ ngữ về “quản lý bất động sản” như quy định hiện hành.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 14 Điều 3 về giải thích *Quản lý bất động sản* trên cơ sở tiếp thu, kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; làm rõ về hoạt động khai thác, quản lý và định đoạt bất động sản phải theo *nội dung* ủy quyền; bỏ “*Việc ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự*” vì không cần thiết nhắc lại.

- *Một số ý kiến đề nghị giải thích điều kiện “không có tranh chấp” khi đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh, quy định rõ đây là những tranh chấp hợp pháp, phân biệt với hành vi cạnh tranh không lành mạnh để tránh gây thiệt hại cho các bên giao dịch; đề nghị sử dụng thuật ngữ “tranh chấp” phù hợp với pháp luật về dân sự, thương mại, hành chính. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về các vấn đề liên quan đến đất trong Luật Đất đai, những vấn đề tranh chấp khác giải quyết theo Bộ luật Dân sự.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý các Điều cụ thể trong dự thảo Luật (điểm b khoản 1 Điều 14, khoản 3 Điều 30) về xác định *không có tranh chấp*, theo đó được xác định là *Không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật*. Luật Khiếu nại, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương mại đã có đầy đủ các quy định để làm căn cứ đối chiếu, xác định bất động sản khi đưa vào kinh doanh phải không có tranh chấp hoặc nếu có tranh chấp thì tranh chấp phải đã được giải quyết xong, cụ thể như sau: (i) Bất động sản không có tranh chấp được xác định là đang không nằm trong vụ việc tranh chấp đã được người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại thụ lý giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật Khiếu nại, không nằm trong vụ kiện đã được Tòa án thụ lý đơn yêu cầu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không nằm trong vụ việc tranh chấp đã có đơn khởi kiện gửi đến trọng tài thương mại và đã có thông báo đơn khởi kiện của Trung tâm trọng tài thương mại theo quy định của Luật Trọng tài thương mại; (ii) Tranh chấp đã được giải quyết xong được xác định là vụ việc tranh chấp đã có một trong các quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, gồm: quyết định giải quyết khiếu nại được ban hành bởi người giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của Luật Khiếu nại, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của Luật Trọng tài thương mại.

1.4. Về nguyên tắc kinh doanh bất động sản (Điều 4)

- Có ý kiến cho rằng, quy định việc kinh doanh bất động sản phải “trung thực” tại khoản 3 là không khả thi, không đúng nguyên tắc thị trường; đề nghị điều chỉnh như sau: “Kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch, trung thực thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh” để phù hợp với Điều 7 dự thảo Luật.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 3 Điều 4 dự thảo Luật, theo đó quy định: “Kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch”; quy định về nguyên tắc trung thực tại Điều 6 dự thảo Luật về Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Có ý kiến đề nghị không dùng từ “tự do thỏa thuận” do có thể dẫn đến tình trạng tùy nghi trong cách hiểu và áp dụng pháp luật. Có ý kiến đề nghị thay từ “của luật” thành “của pháp luật”. Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về “không vi phạm điều cấm của Luật” tại khoản 1.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 1 Điều 4 dự thảo Luật quy định nguyên tắc “tự do thỏa thuận” là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự, theo đó “Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”.

- Có ý kiến đề nghị quy định lại về nguyên tắc kinh doanh bất động sản do đây chỉ là quyền của công dân, tổ chức, chưa phải là kinh doanh bất động sản; chủ thể hành nghề kinh doanh bất động sản được phép thực hiện mới là nguyên tắc kinh doanh bất động sản tại khoản 4.

UBTVQH xin báo cáo: qua rà soát cho thấy quy định tại khoản 4 Điều 4 của dự thảo Luật là cần thiết và đã được chỉnh lý kỹ thuật để phù hợp với Điều 6 dự thảo Luật Quản lý bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự quy định về khu quân sự được cấp có thẩm quyền xác định địa giới, quy định có khu vực cấm, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn, theo đó “Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

- Có ý kiến đề nghị xác định nguyên tắc thị trường, quan hệ cung cầu là nguyên tắc đầu tiên trong kinh doanh bất động sản. Có ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc về bảo đảm nguyên tắc thị trường, có sự điều tiết của Nhà nước, bình đẳng trước pháp luật và thỏa thuận trên cơ sở nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 4 dự thảo Luật chỉ quy định các nguyên tắc có tính chất cơ bản đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa là chủ trương lớn của Đảng, được thể hiện xuyên suốt trong hệ thống pháp luật và trong công tác triển khai thực hiện. Các nguyên tắc khác không phải là nguyên tắc đặc thù riêng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản (như nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật và thỏa thuận

trên cơ sở nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật) đã được quy định trong Bộ luật Dân sự và các luật khác có liên quan.

Trong trường hợp cần thiết đòi hỏi sự can thiệp của Nhà nước, điểm b khoản 2 Điều 76 dự thảo Luật đã quy định một trong các nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản là *“Tôn trọng tối đa các quy luật thị trường”*.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở bắt buộc phải qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để bảo đảm công khai, minh bạch, Nhà nước thu được chênh lệch địa tô.*

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong thực hiện dự án bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án bất động sản đã được quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- *Có ý kiến đề nghị cân nhắc sự cần thiết của Điều 4 vì các nguyên tắc đã được quy định trong các điều khoản cụ thể của dự thảo Luật.*

UBTVQH xin báo cáo: Điều 4 dự thảo Luật kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, là những quy tắc chung được quy định có vai trò định hướng và chỉ đạo toàn bộ các quy phạm của dự thảo Luật, bảo đảm thống nhất trong nhận thức, xây dựng và áp dụng pháp luật, góp phần hình thành chuẩn mực pháp lý về cách ứng xử của tổ chức, cá nhân trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Do vậy, UBTVQH xin giữ quy định tại Điều 4.

1.5. Về áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan

- *Một số ý kiến đề nghị bỏ Điều 5 vì không phù hợp với Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn các nội dung cần dẫn chiếu hoặc tuân thủ theo những Luật khác, nội dung nào thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản. Một số ý kiến đề nghị quy định theo hướng “trừ những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự và pháp luật thương mại thì những luật khác mà có quy khác với Luật này thì áp dụng Luật này”. Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định này để phù hợp với Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Bộ luật Dân sự. Có ý kiến cho rằng, các hoạt động quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 không phải là kinh doanh bất động sản và gắn với khoản 3 Điều 10. Có ý kiến đề nghị quy định tỷ lệ tối đa trong chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại điểm c, có điều kiện ràng buộc để hạn chế vướng mắc, tranh chấp phát sinh. Có ý kiến đề nghị bỏ nội dung về chuyển nhượng vốn để thống nhất với Luật Hợp tác xã vừa được Quốc hội thông qua.*

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ quy định này do: (i) Quy định *“Hoạt động kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan”* là quy định hiệu lực về

không gian của văn bản quy phạm pháp luật, đã được quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2020¹⁸; (ii) Các trường hợp không ưu tiên áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản, gồm “*Việc quản lý, sử dụng, giao dịch tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước, tài sản công; sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công*”, “*Việc xử lý tài sản đảm bảo của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng*” và “*Việc chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp bất động sản theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Hợp tác xã*” không phải là hoạt động kinh doanh bất động sản, chuyên nhượng bất động sản, dự án bất động sản và đã được điều chỉnh theo các luật khác, do đó không phát sinh xung đột pháp luật với Luật Kinh doanh bất động sản.

- *Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về áp dụng pháp luật tại khoản 3 vì sẽ dẫn đến các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản được quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau, tạo mâu thuẫn, chông chéo.*

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ quy định này do quy định về việc giải quyết các quan hệ pháp luật về kinh doanh bất động sản là không cần thiết: nếu nhằm mục đích điều chỉnh các quan hệ pháp luật về kinh doanh bất động sản thì đương nhiên áp dụng pháp luật về kinh doanh bất động sản theo phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật; nếu nhằm mục đích giải quyết xung đột pháp luật về kinh doanh bất động sản thì xử lý theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật¹⁹; nếu nhằm mục đích giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản thì không thuộc phạm vi của Điều này.

1.6. Về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 5)

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ các loại bất động sản đưa vào kinh doanh vì không phải tất cả nhà ở, công trình xây dựng hay bất động sản nào cũng là đối tượng của Luật Kinh doanh bất động sản. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định riêng về hình thức kinh doanh đối với nhà ở, công trình xây dựng có phần vốn đầu tư của Nhà nước như nhà ở xã hội, nhà tái định cư.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 1 Điều 5 dự thảo Luật, quy định các loại nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật

¹⁸ Khoản 1 Điều 155 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

“Điều 155. Hiệu lực về không gian

1. Văn bản quy phạm pháp luật của các cơ quan nhà nước ở trung ương có hiệu lực trong phạm vi cả nước và được áp dụng đối với mọi cơ quan, tổ chức, cá nhân, trừ trường hợp văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên có thẩm quyền hoặc điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác...”

¹⁹ Khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

“Điều 156. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. ... Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực...”

Kinh doanh bất động sản. Đối với nhà ở, tại Điều 12 và Điều 22 dự thảo Luật về các loại nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh đã loại trừ trường hợp các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Đối với công trình xây dựng, các loại công trình xây dựng được quy định trong Luật Xây dựng rộng hơn so với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); khoản 2 Điều 5 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết về các loại công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “các công trình xây dựng khác” tại khoản 1 để tránh áp dụng tùy tiện.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 thành *công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp*.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 6 là khó hiểu. Một số ý kiến đề nghị quy định “quét” để phân loại bất động sản đưa vào kinh doanh tại điểm b khoản 1 do sẽ xuất hiện thêm các loại bất động sản mới. Một số kiến đề nghị quy định cụ thể hơn đối với các loại hình kinh doanh bất động sản mới như condotel, resort villa, officetel, shophouse... tránh tạo lỗ hổng pháp lý, xử lý đồng bộ trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Có ý kiến đề nghị làm rõ “các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp”.

Một số ý kiến cho rằng, quy định về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh bao gồm các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật được phép kinh doanh quyền sử dụng đất là không phù hợp với phạm vi điều chỉnh tại Điều 1. Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch” để tránh chồng chéo với pháp luật về đất đai.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 5 để xác định rõ về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với công trình xây dựng, điểm b khoản 1 Điều 5 dự thảo Luật quy định các loại công trình xây dựng theo công năng sử dụng đã bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng sử dụng phục vụ mục đích lưu trú, thương mại, dịch vụ như căn hộ khách sạn - condotel, biệt thự nghỉ dưỡng - resort villa, công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú - officetel, nhà phố thương mại - shophouse... Khoản 2 Điều 6 dự thảo Luật đã quy định giao Chính phủ quy định chi tiết về các công trình xây dựng để làm rõ, xác định cụ thể các loại công trình xây dựng là đối tượng của Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với quyền sử dụng đất, điểm c khoản 1 Điều 5 dự thảo Luật đã được chỉnh lý, làm rõ chỉ có việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được điều chỉnh theo Luật Kinh doanh bất động sản, phù hợp với phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về các loại hình bất động sản như công viên nghĩa trang, rừng sản xuất, rừng cây lâu năm...*

UBTVQH xin báo cáo: Đối với công viên nghĩa trang hiện đang được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng; bên cạnh đó, phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật chỉ giới hạn việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức. Đối với “rừng sản xuất, rừng cây lâu năm” là loại tài sản quy định trong Bộ luật Dân sự, nhưng không phải là loại hình tài sản bất động sản nằm trong phạm vi điều chỉnh Luật Kinh doanh bất động sản mà thuộc đối tượng nằm trong lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh khác.

- *Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 1 bổ sung điều kiện, bên cạnh hạ tầng kỹ thuật, phải có cả các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt theo điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.*

UBTVQH xin báo cáo: điểm c khoản 1 Điều 5 dự thảo Luật chỉ quy định về phân loại đất có hạ tầng kỹ thuật với đất chưa có hạ tầng kỹ thuật. Các điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh được quy định tại các Điều 14, 24, 30 và 34 của dự thảo Luật.

1.7. Về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 6)

- *Có ý kiến đề nghị điều chỉnh khoản 1 như sau “Doanh nghiệp bất động sản phải công khai thông tin và chịu trách nhiệm về sự đầy đủ, trung thực và chuẩn xác của các thông tin phải công khai”. Có ý kiến cho rằng, cụm từ “trước khi đưa vào kinh doanh” là khó hiểu, gây vướng mắc.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 6 dự thảo Luật để bảo đảm trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc phải công khai thông tin và chịu trách nhiệm về sự đầy đủ, trung thực và chính xác của các thông tin phải công khai; dự thảo Luật đã được bổ sung thêm khoản 6 Điều 6 giao Chính phủ quy định chi tiết để xác định cụ thể về thời điểm, trình tự, thủ tục thực hiện công khai thông tin.

- *Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể nơi công khai thông tin về bất động sản là trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng hay của Sở Xây dựng địa phương để người dân dễ dàng tìm kiếm.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6, thay “*Trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này*” thành “*Trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này*”. Chương VIII dự thảo Luật đã

có các quy định cụ thể Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thực hiện, trong đó khoản 7 Điều 73 và khoản 3 Điều 74 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “cơ quan quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương” tại điểm d. Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ quan quản lý về thị trường bất động sản và cơ quan quản lý về nhà ở theo Luật Nhà ở có phải là một cơ quan.

UBTVQH xin báo cáo: theo phạm vi điều chỉnh của các luật sẽ có quy định về cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực. Ở cấp Trung ương, dự thảo Luật và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã quy định Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ quản lý về kinh doanh bất động sản, nhà ở. Ở cấp địa phương, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh theo dự thảo Luật và cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở cấp tỉnh theo dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều là Sở Xây dựng. Tuy nhiên, việc xác định cơ quan quản lý nhà nước chịu trách nhiệm theo Luật còn phải căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, phân cấp thẩm quyền của chính quyền các cấp.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ tại khoản 1, doanh nghiệp phải lựa chọn một trong bốn hình thức công khai thông tin hay phải thực hiện toàn bộ. Có ý kiến đề nghị bổ sung hình thức công khai theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở, bao gồm: niêm yết thông tin, đăng tải thông tin trên trang thông tin điện tử của cơ quan, địa phương cấp xã và niêm yết tại trụ sở các cơ quan quản lý ở địa phương có dự án bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và dự thảo Luật đã chỉnh sửa tại khoản 1 Điều 6, quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trang thông tin điện tử của chủ đầu tư dự án bất động sản (nếu có). Trong các hình thức công khai thông tin, hình thức quan trọng nhất là trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do các cơ quan quản lý nhà nước quản lý, vận hành và cho phép các cơ quan, tổ chức, cá nhân khai thác theo quy định tại khoản 2 Điều 75 dự thảo Luật. Do đó, hình thức công khai thông tin trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản là bắt buộc, các hình thức công khai thông tin khác là không bắt buộc.

Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 74 dự thảo Luật đã quy định “Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và các pháp luật khác có liên quan” và khoản 3 Điều 11 Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022 có quy định về nội dung chính quyền cấp xã phải công khai gồm “Dự án, công trình đầu tư trên địa bàn cấp xã và tiến độ thực hiện; kế hoạch thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình đầu tư trên địa bàn cấp xã; kế hoạch quản lý, sử dụng quỹ đất do cấp xã quản lý; kế hoạch cho thuê đất

thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã; quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng xã và điểm dân cư nông thôn; quy hoạch chung được lập cho thị trấn, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập cho các khu vực thuộc phạm vi thị trấn”.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là cá nhân kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh do cá nhân cũng có quyền kinh doanh bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 9 dự thảo Luật đã quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản là phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ không bắt buộc thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Các điều kiện ràng buộc trong kinh doanh bất động sản quy định tại dự thảo Luật, bao gồm trách nhiệm trong việc công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh áp dụng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ việc công khai thông tin trên cổng thông tin điện tử về bất động sản phải thực hiện ở cấp tỉnh hay cấp huyện do Luật Nhà ở quy định cơ quan quản lý nhà ở có 3 cấp trung ương, tỉnh, huyện.

UBTVQH xin báo cáo: điểm d khoản 3 và điểm a khoản 5 Điều 80 dự thảo Luật quy định về trách nhiệm của Bộ Xây dựng công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai và chịu trách nhiệm về thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương.

- Có ý kiến đề nghị công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử chung của địa phương, của từng địa bàn để công khai, minh bạch cho người dân và cơ quan nhà nước.

UBTVQH xin báo cáo: Chương VIII dự thảo Luật đã quy định về hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc. Điểm b khoản 5 Điều 73 dự thảo Luật đã quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Các trang thông tin điện tử chung của địa phương bao gồm thông tin về nhiều lĩnh vực khác nhau, trong khi khối lượng thông tin về dự án bất động sản, bất động sản phải công khai theo quy định tại Điều 6 dự thảo Luật là rất lớn, nếu bắt buộc đăng tải trên trang thông tin điện tử chung của các địa phương là không khả thi. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo.

- Có ý kiến đề nghị quy định chủ đầu tư phải niêm yết công khai danh sách các căn nhà đã được bán có xác nhận của Sở Xây dựng tại điểm 1 khoản 2 để ngăn chặn tình trạng một căn nhà bán cho nhiều người.

UBTVQH xin báo cáo: Về việc xác nhận của Sở Xây dựng, hoạt động kinh

doanh bất động sản của doanh nghiệp, diễn ra liên tục, nếu quy định xác nhận thông tin về các bất động sản đã bán sẽ làm phát sinh thủ tục hành chính cho cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và khó khả thi. Về việc bắt buộc chủ đầu tư công khai danh sách bất động sản đã bán, để ngăn chặn tình trạng chủ đầu tư bán một căn nhà cho nhiều người, dự thảo Luật đã quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, quy định ràng buộc trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước bảo đảm công khai, minh bạch để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ “giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản” tại khoản 2. Có ý kiến cho rằng các loại thông tin tại điểm g khoản 2 là quá nhiều, chủ yếu hướng đến công tác quản lý hành chính, khó thực hiện. Có ý kiến đề nghị làm rõ những loại thông tin cần minh bạch để có cơ sở pháp lý cho cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp thực hiện.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 6 dự thảo Luật, quy định rõ nội dung thông tin về bất động sản gồm: thông tin về dự án bất động sản; thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh, cụ thể hóa các loại thông tin, giấy tờ để bảo đảm rõ ràng, thuận lợi cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện nghĩa vụ công khai thông tin. Việc quy định rõ những loại thông tin cần minh bạch để có cơ sở pháp lý cho cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp thực hiện.

- Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về việc cung cấp thông tin về giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản tại khoản 2 vì liên quan đến chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp.

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ quy định về việc cung cấp thông tin về giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Thông tin về giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản có liên quan đến chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp. Trong cùng một dự án, các sản phẩm bất động sản có thể được kinh doanh với nhiều mức giá khác nhau, phụ thuộc vào vị trí, phân khúc, đối tượng khách hàng, tình hình thị trường, mục tiêu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Nếu chỉ bắt buộc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản công khai mức giá chung dự kiến để tham khảo thì không phản ánh đúng giá giao dịch thực tế. Trong thực tế, loại thông tin quan trọng nhất cần được công khai là thông tin về hồ sơ pháp lý của dự án để bảo đảm tính minh bạch của thị trường, góp phần bảo vệ quyền lợi cho khách hàng, đồng thời không làm ảnh hưởng đến chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, điểm đ khoản 2 Điều 72 dự thảo Luật quy định nội dung cơ

sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm “*Cơ sở dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản, giá, hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản*”, bảo đảm cơ quan quản lý nhà nước thu thập thông tin về giá giao dịch được ghi nhận trong hợp đồng.

- *Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn về việc cung cấp thông tin về dự án bất động sản đang được thể chấp tại khoản 2.*

UBTVQH xin tiếp thu và quy định nội dung này trong các loại thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh tại điểm e khoản 3, điểm c khoản 4 và điểm c khoản 5 của Điều 6.

- *Có ý kiến đề nghị khoản 2 cần quy định rõ hơn về việc cung cấp thông tin về sản phẩm, tiến độ bán hàng của dự án bất động sản, liên tục cập nhật trên trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước, tránh tình trạng một bất động sản bán cho nhiều người. Có ý kiến đề nghị bỏ quy định này vì không cần thiết, gây khó khăn cho doanh nghiệp.*

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ quy định về việc công khai thông tin về sản phẩm, tiến độ bán hàng của dự án bất động sản.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung bản thiết kế cơ sở đã được thẩm định thuộc nội dung phải công khai tại khoản 2 để người mua biết về phương án kiến trúc, hạ tầng điện, nước... Có ý kiến đề nghị quy định rõ về giấy tờ về quyền sử dụng đất.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung tại điểm a khoản 3 Điều 6 về các thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải công khai; quy định tại khoản 2 Điều 24 làm rõ về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời hạn cập nhật thông tin đã thay đổi để tránh sự chậm trễ, sửa thành: “Đối với các thông tin đã công khai theo quy định tại Điều này mà có thay đổi về thông tin thì phải được cập nhật chậm nhất 03 ngày kể từ ngày nhận được thông tin về sự thay đổi đó” tại khoản 3.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung khoản 7 Điều 6 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết để xác định cụ thể về thời điểm, trình tự, thủ tục thực hiện công khai thông tin. Do các thông tin phải công khai quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 6 dự thảo Luật không phát sinh vào cùng một thời điểm, việc giao Chính phủ quy định là phù hợp, tránh quy định quá cụ thể, cứng nhắc về thời gian cập nhật sẽ khó khả thi đối với các tình huống phát sinh trong thực tế.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung tại điểm m khoản 2 quy định khi ký kết hợp đồng phải cung cấp bản sao cho người mua vì thực tế có nhiều người mua không được cung cấp trước thông tin nên lúc ký kết hợp đồng không có đủ thời gian để thảo luận, đọc, hiểu hợp đồng, dẫn đến tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, người mua chịu thiệt. Có ý kiến đề nghị bỏ quy định này vì không cần thiết, gây khó khăn cho doanh nghiệp.*

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật đã quy định về các loại hợp đồng kinh

doanh bất động sản, nội dung chính của hợp đồng kinh doanh bất động sản, trách nhiệm của chủ đầu tư dự án trong việc công khai thông tin của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Các quy định trong dự thảo Luật đã đầy đủ, cụ thể để bảo đảm khách hàng có đủ điều kiện, cơ sở tiếp cận thông tin về hợp đồng sẽ được ký kết. Đồng thời, dự thảo Luật quy định quyền của các bên trong việc tự do giao kết hợp đồng; do vậy, trước khi ký hợp đồng thì khách hàng và chủ đầu tư dự án được thỏa thuận các nội dung hợp đồng sẽ ký kết, chủ đầu tư không được gian dối, ép buộc khách hàng trong việc ký kết hợp đồng.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung việc công khai thông tin về tính hợp pháp của dự án bất động sản do tính hợp pháp của bất động sản phụ thuộc vào tính hợp pháp của dự án.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án phải công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh tại Điều 6 dự thảo Luật. Tại các Điều 14, Điều 24 dự thảo Luật đã quy định rõ, cụ thể về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh. Khoản 1 Điều 8 của dự thảo Luật đã quy định nghiêm cấm hành vi “*Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này*”. Các quy định trong dự thảo Luật đã đầy đủ, bảo đảm bất động sản đưa vào kinh doanh phải minh bạch công khai thông tin và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc tuân thủ thực hiện nghĩa vụ này. Do vậy, không cần thiết quy định bổ sung thêm việc công khai thông tin về tính hợp pháp của dự án bất động sản vì thông tin rất đa dạng đối với mỗi loại bất động sản, dự án khác nhau.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ về thời gian, trình tự, thủ tục công khai thông tin; quy định cụ thể hơn trách nhiệm cung cấp thông tin và việc chịu trách nhiệm về thông tin của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 1 Điều 6 dự thảo Luật đã có quy định về việc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản, bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ ràng, cụ thể về cơ quan quản lý nhà nước cấp phép khi chủ đầu tư công khai thông tin thì phải đóng dấu xác nhận thông tin đã được xác thực, có được giao dịch hay không, cơ sở pháp lý của giao dịch như thế nào và chịu trách nhiệm nếu xác nhận sai.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật không quy định về việc cơ quan quản lý nhà nước cấp phép khi chủ đầu tư công khai thông tin. Việc công khai thông tin bất động sản đưa vào kinh doanh là trách nhiệm của chủ đầu tư dự án. Đối với việc bán nhà ở hình thành trong tương lai, dự thảo Luật đã quy định về việc Sở Xây dựng địa phương kiểm tra, xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

- Có ý kiến đề nghị giữ nguyên quy định như Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là hợp lý và rõ ràng hơn.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 6 Dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở đã tổng kết, đánh giá quá trình thực thi các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; trên cơ sở đó đề đưa ra các nội dung quy định sửa đổi, bổ sung để khắc phục các tồn tại, hạn chế của quy định cũ. Điều 6 của dự thảo Luật hiện nay được xây dựng trên cơ sở đã tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, chuyên gia, các đại biểu nhằm mục đích bảo đảm hoạt động kinh doanh bất động sản được công khai, minh bạch, phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

- Có ý kiến đề nghị quy định để người mua kịp thời nắm bắt thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trước khi quyết định ký hợp đồng.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 6 của dự thảo Luật đã quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm để bảo đảm người mua kịp thời nắm bắt thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trước khi quyết định ký hợp đồng. Ngoài ra, các điều khoản khác trong dự thảo Luật cũng đã quy định trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc tuân thủ quy định về công khai, minh bạch, trung thực thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Có ý kiến đề nghị tiếp tục hoàn thiện quy định về chế độ công khai thông tin để có cơ chế liên thông chia sẻ giữa chủ thể quản lý và chủ thể thực hiện liên quan đến đất đai, đăng ký giao dịch, công chứng, chứng thực, đấu giá thi hành án. Có ý kiến đề nghị quy định kênh thông tin chính thức để công bố thông tin đăng ký đất đai, nhà ở và thị trường bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung nêu trên đã được quy định tại Chương VIII dự thảo Luật về Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; Điều 6 dự thảo Luật chỉ quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án.

1.8. Về chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản (Điều 7)

- Có ý kiến đề nghị vấn đề về thuê, tín dụng, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất nằm trong các Luật khác, chỉ nên quy định về nguyên tắc tại khoản 2.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 2 Điều 7, chỉ quy định về nguyên tắc là “Nhà nước khuyến khích và có chính sách ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các dự án được ưu đãi đầu tư”; hình thức ưu đãi thực hiện theo các luật chuyên ngành.

- Có ý kiến đề nghị khoản 5 quy định cụ thể, lượng hóa các chính sách tại Điều 7.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát, chỉnh sửa dự thảo Luật để thể chế hóa các chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản trong các Điều cụ thể của dự thảo Luật, bảo đảm đủ rõ ràng, cụ thể hoặc giao Chính phủ quy định chi tiết để triển khai thực hiện.

- *Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể các chính sách khuyến khích của Nhà nước đối với tổ chức, cá nhân tại Điều 7.*

UBTVQH xin báo cáo: Điều 7 dự thảo Luật đã quy định về các chính sách khuyến khích của Nhà nước đối với tổ chức, cá nhân trong đầu tư kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, một số chính sách khuyến khích về thuế, tín dụng, đất đai liên quan đến các luật khác nên xin giữ như dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị quy định rõ “Nhà nước có cơ chế chính sách về thuế, về thủ tục hành chính để điều tiết thị trường bất động sản một cách ổn định, lâu dài và đảm bảo cho thị trường bất động sản phát triển được ổn định” tại khoản 5.*

UBTVQH xin báo cáo: Điều 7 dự thảo Luật chỉ quy định chung về chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; các chính sách cụ thể sẽ được quy định tại các Điều luật cụ thể. Các cơ chế chính sách cụ thể của Nhà nước để điều tiết thị trường bất động sản đã nằm trong quy định về điều tiết thị trường bất động sản tại Mục 1 Chương IX của dự thảo Luật.

- *Có ý kiến cho rằng, nếu chỉ điều tiết thị trường bất động sản khi có biến động thì không kịp thời. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn về phạm vi, công cụ, mức độ điều tiết thị trường bất động sản để điều tiết nhưng không ảnh hưởng đến nguyên tắc thị trường. Có ý kiến đề nghị tham khảo kinh nghiệm nước ngoài trong điều tiết thị trường bất động sản bằng công cụ thuế, tín dụng kèm theo kiểm tra, giám sát chặt chẽ. Có ý kiến đề nghị hoàn thiện quy định về chính sách điều tiết thị trường bất động sản để thể chế hóa chủ trương tại Nghị quyết số 18-NQ/TW về quản lý chặt và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất và các tài nguyên khác. Có ý kiến đề nghị hoàn thiện quy định theo hướng: bảo đảm tính ổn định của chính sách; tạo môi trường thông thoáng, thuận lợi, thu hút đầu tư; điều tiết dòng vốn đầu tư vào phân khúc nhà ở công nhân; quản lý chặt chẽ, ứng phó kịp thời với biến động của thị trường bất động sản. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định thể hiện rõ quan điểm của Nhà nước, thiết lập cơ chế pháp lý bảo đảm công bằng, an toàn trong đầu tư kinh doanh bất động sản.*

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 5 Điều 8 của dự thảo Luật nhằm thể chế hóa chủ trương, chính sách tại Nghị quyết số 18-NQ/TW về cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững. Các chính sách khác có liên quan đến thị trường bất động sản còn được thể chế tại các Luật khác (Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Các tổ chức tín dụng, các luật về thuế). Các nội dung cụ thể về điều tiết thị trường bất động sản được quy định tại Mục 1 Chương IX của dự thảo Luật.

1.9. Về các hành vi bị cấm (Điều 8)

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi bị cấm là “không cung cấp đầy đủ hồ sơ cho khách hàng”. Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi bị cấm là “đưa giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá thực tế”. Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi cấm đăng tin, rao bán bất động sản của người khác khi chưa*

được cho phép. Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi cấm chủ đầu tư vi phạm hợp đồng trong bất kỳ trường hợp nào, cấm chủ đầu tư tự động chấm dứt mối liên hệ với khách hàng, ngay cả trong những điều kiện khó khăn. Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi bị cấm là “không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước”. Có ý kiến đề nghị bổ sung các hành vi bị cấm đối với người môi giới bất động sản để có cơ sở xử lý, bao gồm: hành vi của người môi giới khi có quyền lợi trực tiếp đối với bất động sản mà không tiết lộ với người mua; xúi giục một bên vi phạm hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán để giao kết hợp đồng mới với người khác; tự ý tăng giá, gài giá để trục lợi trái với ý muốn của các bên tham gia giao dịch; không thông báo đầy đủ, trung thực thông tin liên quan đến bất động sản cho các bên tham gia giao dịch. Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi thao túng, làm nhiễu loạn thị trường bất động sản, trong đó có việc câu kết trong đấu giá quyền sử dụng đất, tham gia đấu giá nhằm thổi giá đất ở khu vực xung quanh; đề nghị quy định rõ dấu hiệu của việc thao túng, nhiễu loạn thị trường bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo:

(i) Về hành vi “không cung cấp đầy đủ hồ sơ cho khách hàng”: khoản 2 Điều 6 dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản trong việc phải công khai thông tin về dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; trong đó đã bao gồm các thông tin về hồ sơ pháp lý dự án, tài liệu hồ sơ pháp lý về bất động sản đưa vào kinh doanh.

(ii) Về hành vi “đưa giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá thực tế”: nội dung này đã bao hàm nằm trong quy định tại khoản 3 Điều 8 dự thảo Luật về cấm hành vi “Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản”.

(iii) Về các hành vi “người môi giới khi có quyền lợi trực tiếp đối với bất động sản mà không tiết lộ với người mua; xúi giục một bên vi phạm hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán để giao kết hợp đồng mới với người khác; tự ý tăng giá, gài giá để trục lợi trái với ý muốn của các bên tham gia giao dịch; không thông báo đầy đủ, trung thực thông tin liên quan đến bất động sản cho các bên tham gia giao dịch”, “đăng tin, rao bán bất động sản của người khác khi chưa được cho phép”, “thao túng, làm nhiễu loạn thị trường bất động sản”: nội dung này đã bao hàm nằm trong quy định tại khoản 3 Điều 8 dự thảo Luật về cấm hành vi “Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản”. Việc liệt kê quá cụ thể các hành vi sẽ không bảo đảm điều chỉnh được đầy đủ những tình huống phát sinh đa dạng trong thực tế, có thể dẫn đến bỏ sót những hành vi vi phạm pháp luật.

(iv) Về việc “cấm chủ đầu tư tự động chấm dứt mối liên hệ với khách hàng, ngay cả trong những điều kiện khó khăn”: nếu quy định cấm hành vi này trong dự thảo Luật sẽ không phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự tại quy định tại Điều 3 và giao dịch dân sự quy định tại Điều 116 Bộ Luật dân sự. Việc một bên trong hợp đồng nếu vi phạm các nghĩa vụ, cam kết trong hợp đồng đã ký kết thì sẽ được căn cứ thỏa thuận về giải quyết tranh chấp trong hợp đồng,

quy định của Bộ luật Dân sự và các Luật có liên quan.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ nội hàm của “gian lận, lừa dối” tại khoản 3 do thực tế có các hành vi tinh vi để tạo nhu cầu giả, tạo sóng giả trên thị trường bất động sản.*

UBTVQH xin báo cáo: Bộ luật Dân sự, Bộ luật Hình sự đã có nội dung quy định về hành vi có tính chất, dấu hiệu gian lận, lừa dối. Dự thảo Luật không quy định lặp lại về nội hàm, dấu hiệu pháp lý của các hành vi này.

- *Có ý kiến đề nghị điều chỉnh cụm từ “bất động sản” thành “công trình xây dựng” tại khoản 4.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 4 Điều 8 dự thảo Luật, thay *bất động sản hình thành trong tương lai thành nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung từ “đặt cọc” tại khoản 4.*

UBTVQH xin báo cáo: khoản 4 Điều 8 dự thảo Luật đã quy định cấm hành vi thu tiền trái pháp luật trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Quy định về cấm hành vi *thu tiền* nêu trên đã bao hàm hành vi nhận tiền đặt cọc trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; do vậy không cần thiết phải quy định riêng về đặt cọc.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ việc hành nghề môi giới bất động sản không có chứng chỉ có thuộc hành vi bị cấm hay không tại khoản 6; Báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 của Bộ Xây dựng không đánh giá về việc thanh tra, kiểm tra, xử lý tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản không có chứng chỉ.*

UBTVQH xin báo cáo: khoản 6 Điều 8 dự thảo Luật đã quy định về hành vi “*Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này*”. Việc xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm này thực hiện theo pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

- *Có ý kiến cho rằng, các hành vi vi phạm phổ biến trong thời gian qua gồm: không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản; gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản; thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định và sử dụng tiền này không đúng mục đích; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; chủ đầu tư làm sai thiết kế và quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch tổng thể mặt bằng dự án.*

UBTVQH xin báo cáo: các hành vi nêu trên đã được quy định tại các khoản 2, 3, 5 và 7 Điều 8 của dự thảo Luật. Về hành vi của chủ đầu tư làm sai thiết kế và quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch tổng thể mặt bằng dự án đã được quy định tại Luật Xây dựng.

- Có ý kiến đề nghị quy định cấm được bán nhà, căn hộ xây thô gây lãng phí xã hội rất lớn.

UBTVQH xin báo cáo: quy định về việc chủ đầu tư dự án bất động sản bán nhà ở xây thô trong dự án bất động sản như trong dự thảo Luật được kế thừa nội dung quy định hiện hành tại Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quá trình tổng kết thi hành 02 Luật này cho thấy nội dung quy định này đáp ứng phù hợp nhu cầu thị trường, chủ đầu tư, khách hàng, không có nhiều vấn đề bất cập phát sinh.

Ngoài ra, dự thảo Luật cũng đã quy định đầy đủ về các hình thức kinh doanh bất động sản khác nhau bao gồm hình thức kinh doanh chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để người dân tự xây dựng nhà ở, bán nhà ở xây thô hoặc nhà ở hoàn thiện trong dự án bất động sản để các chủ đầu tư lựa chọn thực hiện, các cơ quan thẩm quyền làm căn cứ xem xét đối với từng trường hợp dự án cụ thể, bảo đảm sự cân đối, hài hòa giữa việc đáp ứng yêu cầu quản lý của Nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản với quyền tự do kinh doanh của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, quyền tự do lựa chọn sản phẩm bất động sản để sử dụng của người dân.

1.10. Về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản (Điều 9)

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 1 thành “điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã”, không phải là tổ chức chung chung.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 9, phân biệt quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân với chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản nhưng khi thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản thì phải đáp ứng điều kiện thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại điểm a khoản 1 là không phù hợp với tinh thần đổi mới của Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp, theo đó các doanh nghiệp được thành lập và không có xác định cụ thể ngành nghề kinh doanh.

UBTVQH xin báo cáo: nội dung quy định về việc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã và có ngành nghề kinh doanh bất động sản tại Điều 9 dự thảo Luật bảo đảm phù hợp, đồng bộ với Luật Doanh nghiệp. Tại Khoản 3 Điều 23 của Luật doanh nghiệp năm 2020 quy định ngành, nghề kinh doanh là một trong các nội dung bắt buộc phải có trong giấy đề nghị đăng ký doanh nghiệp. Do vậy, tổ chức, cá nhân khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì doanh nghiệp được thành lập phải có ngành, nghề kinh doanh bất động sản là thực hiện theo đúng Luật Doanh nghiệp, không làm phát sinh thêm thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính, tăng gánh nặng cho doanh nghiệp.

Pháp luật về doanh nghiệp đã bảo đảm có đầy đủ cơ chế kiểm soát bảo đảm tính khả thi trong việc tổ chức, cá nhân thành lập doanh nghiệp và lựa chọn đăng ký ngành, nghề kinh doanh. Tại khoản 8 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định “*Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp là cổng thông tin điện tử được sử dụng để đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử, công bố thông tin về đăng ký doanh nghiệp và truy cập thông tin về đăng ký doanh nghiệp*”. Như vậy, việc tìm hiểu, xác định cụ thể ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp cụ thể được thực hiện thông qua Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

- Có ý kiến đề nghị cần nhắc về sự cần thiết của quy định tại điểm b khoản 1 Có ý kiến cho rằng, quy định tại điểm b bỏ sót trường hợp vẫn được kinh doanh bất động sản là tổ chức đang bị cấm kinh doanh hoặc cấm huy động vốn theo Bộ luật Hình sự, tổ chức đang bị tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn theo Luật Xử lý vi phạm hành chính.

UBTVQH xin báo cáo: nội dung quy định về điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản phải không trong thời gian đang bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Điều 9 dự thảo Luật đồng bộ với quy định tại Điều 206 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định về tạm ngừng, đình chỉ hoạt động, chấm dứt kinh doanh đối với doanh nghiệp. Quy định này là cần thiết để bảo đảm các giao dịch kinh doanh bất động sản do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản xác lập, thực hiện có giá trị pháp lý; không bị mất giá trị pháp lý do được xác lập, thực hiện khi doanh nghiệp ở trong tình trạng bị tạm ngừng, đình chỉ hoạt động, chấm dứt kinh doanh làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan giao dịch.

Quy định tại Điều 9 của dự thảo Luật cũng đã bao gồm trong đó các tình huống tổ chức đang bị cấm kinh doanh hoặc cấm huy động vốn theo Bộ luật Hình sự, tổ chức đang bị tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn theo Luật Xử lý vi phạm hành chính.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ chủ đầu tư phải có đủ năng lực, kinh nghiệm để triển khai thực hiện các dự án tại điểm c khoản 1. Có ý kiến đề nghị làm rõ “vốn thuộc sở hữu của mình” có bao gồm vốn vay hay không. Có ý kiến đề nghị bổ sung đánh giá tác động về tỷ lệ vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư trên tổng vốn đầu tư dự án. Có ý kiến đề nghị quy định tỷ lệ vốn trên tổng vốn đầu tư các dự án nếu chủ đầu tư đồng thời triển khai nhiều dự án các dự án; khi đánh giá điều kiện tài chính của doanh nghiệp cần xem xét bao quát toàn diện, tránh nguyên tắc cứng nhắc đối với chủ đầu tư. Một số ý kiến đề nghị quy định tỷ lệ vốn tối thiểu của chủ đầu tư trên tổng vốn đầu tư dự án từ 30-50%. Có ý kiến cho rằng, quy định về tỷ lệ vốn tại điểm c khoản 1 là khó khả thi vì thực tế phần lớn nguồn vốn là vay ngân hàng. Có ý kiến đề nghị quy định rõ điều kiện về tỷ lệ vốn là tính trên dự án. Một số ý kiến đề nghị làm rõ về cách tính tỷ lệ vốn chủ sở hữu trong trường hợp cùng một thời gian, chủ đầu tư thực hiện nhiều dự án bất động sản.

Một số ý kiến cho rằng, quy định tại điểm c khoản 1 là không cần thiết, có khả năng làm phát sinh thủ tục hành chính do đã được quy định trong Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai. Có ý kiến cho rằng, chưa có quy định để kiểm tra, giám sát và khẳng định về “bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư” của chủ đầu tư. Có ý kiến đề nghị quy định rõ về năng lực tài chính của chủ đầu tư để triển khai dự án. Có ý kiến đề nghị bổ sung “trừ các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang triển khai mà chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng”. Một số ý kiến đề nghị giữ nguyên quy định hiện hành về tỷ lệ “vốn chủ sở hữu” trên tổng vốn đầu tư dự án. Có ý kiến đề nghị bổ sung “trừ các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang triển khai mà chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng” tại điểm c khoản 1.

Một số ý kiến đề nghị không quy định về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn thuộc sở hữu của doanh nghiệp. Có ý kiến đề nghị đưa quy định về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn thuộc sở hữu của doanh nghiệp vào dự thảo Nghị định của Chính phủ và tiếp tục tham vấn ý kiến đại biểu Quốc hội, chuyên gia. Có ý kiến cho rằng, pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư đã có quy định về vấn đề liên quan đến năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án có sử dụng đất.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 9 về việc xác định vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khi đầu tư dự án bất động sản. Việc xác định vốn chủ sở hữu cần được cân nhắc dựa trên nhiều yếu tố: danh mục dự án của doanh nghiệp đang đầu tư, đang trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư, các dự án mà doanh nghiệp đang thực hiện được một phần hoặc đã thực hiện gần xong... để bảo đảm doanh nghiệp cần phải có đủ vốn chủ sở hữu cần thiết, đồng thời cũng không làm cản trở việc sử dụng vốn hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Khoản 6 Điều 9 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung này điểm c và điểm d khoản 2 Điều 9.

Bên cạnh đó, điểm c khoản 1 Điều 9 dự thảo Luật chỉ quy định các điều kiện có tính chất đặc thù, áp dụng riêng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi thực hiện kinh doanh theo phương thức đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh, kế thừa quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản từ năm 2006 đến nay và cho thấy sự phù hợp với thực tế. Đối với các điều kiện chung khác như phải có đủ năng lực, kinh nghiệm để triển khai thực hiện các dự án... được áp dụng chung với các doanh nghiệp đầu tư dự án tại tất cả các ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh theo quy định tại Luật đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Đất đai.

Việc xác định vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp được quy định và thực hiện theo các quy định của pháp luật về kế toán, kiểm toán. Việc lựa chọn nhà đầu tư dự án, trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu; trong quá trình thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án thì các cơ quan thẩm quyền sẽ xem xét, đánh giá, thẩm định về khả năng bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư.

- *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, rà soát và quy định chặt chẽ, khả thi hơn đối với điều kiện kinh doanh của bất động sản tại khoản 2.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 9 để bảo đảm quy định chặt chẽ, khả thi đối với điều kiện trong kinh doanh bất động sản.

- *Có ý kiến đề nghị rà soát các hoạt động kinh doanh bất động sản của cá nhân tại khoản 2 có phạm vi hẹp hơn so với khái niệm kinh doanh bất động sản. Một số ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 do nhầm lẫn sang giao dịch dân sự, không phù hợp với khái niệm “kinh doanh bất động sản”, không có mục đích kiếm lời và đã được điều chỉnh bởi một số Luật khác. Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 2 dẫn đến cách hiểu là cá nhân dù phạm tội gì và bị áp dụng hình phạt nào vẫn được bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa Điều 9 theo hướng: cá nhân khi kinh doanh bất động sản thì phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản; trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 9 dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ đối tượng quy định tại khoản 3 có phải là kinh doanh bất động sản một cách không chính thức hay không. Một số ý kiến đề nghị bỏ khoản 3 do các trường hợp này không phù hợp với khái niệm “kinh doanh bất động sản”. Có ý kiến cho rằng, tổ chức tín dụng không có chức năng kinh doanh bất động sản, nếu phải đáp ứng điều kiện của bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì không thể thực hiện. Có ý kiến cho rằng, quy định tại điểm c khoản 3 liên quan đến giao dịch tài sản bảo đảm thực hiện theo Bộ luật Dân sự, đề nghị rà soát để bảo đảm quy định cho phù hợp. Có ý kiến cho rằng, điểm đ khoản 3 quy định về trường hợp không phải đáp ứng điều kiện “có quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp tương ứng với hình thức kinh doanh và loại bất động sản đưa vào kinh doanh” theo điểm b khoản 2 nhưng phải đáp ứng điều kiện về bất động sản đưa vào kinh doanh là mâu thuẫn. Có ý kiến đề nghị bỏ điểm e và điểm g do không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa dự thảo Luật theo hướng, các trường hợp không phải là hoạt động kinh doanh bất động sản, không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản được quy định tại khoản 2 Điều 1 để xác định rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật. Trường hợp *tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật đã thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật.*

- *Có ý kiến đề nghị rà soát trường hợp cá nhân thực hiện giao dịch theo quy định tại khoản 3 thì không phải đáp ứng điều kiện tại khoản 2, tức là không*

có đầy đủ năng lực hành vi dân sự thì trái với quy định của Bộ luật Dân sự.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 3 Điều 9 quy định về trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ, khoản 4 Điều 9 về các điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 3 Điều 9 dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị giải trình về điểm a khoản 3 chưa bao gồm các hình thức sáp nhập, hợp nhất.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý điểm a khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật, bổ sung trường hợp cơ quan, tổ chức sáp nhập, hợp nhất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị điều chỉnh “cơ quan, tổ chức” thành “tổ chức, doanh nghiệp”.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 10 Điều 4 Luật Doanh nghiệp quy định “Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh”. Vì vậy, UBTVQH xin giữ như dự thảo để bảo đảm tính chính xác và đầy đủ về đối tượng điều chỉnh.

- Có ý kiến cho rằng, để nâng cao chất lượng bất động sản trên thị trường thì phải quản lý “người bán”, bảo đảm tiêu chuẩn, điều kiện chặt chẽ, phù hợp với thực tiễn, bắt buộc công khai, minh bạch thông tin.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát dự thảo Luật, bảo đảm quy định các điều kiện chặt chẽ để sàng lọc năng lực của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; bên cạnh đó, Điều 6 dự thảo Luật đã quy định về trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong công khai thông tin về bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị quy định phù hợp với từng mục đích khác nhau của “người mua” bất động sản như để ở, cho thuê, đầu cơ... bảo đảm phù hợp với thông lệ quốc tế, điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

UBTVQH xin báo cáo: việc kiểm soát người mua trong hoạt động kinh doanh bất động sản là hợp lý nhằm kiểm soát cung - cầu của thị trường, hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản; tuy nhiên, công cụ để kiểm soát người mua được điều chỉnh thông qua các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Mục 1 Chương IX dự thảo Luật và theo pháp luật về thuế, tín dụng...

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

- Có ý kiến đề nghị rà soát hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

bảo đảm phù hợp với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 1 Điều 10, quy định rõ các hình thức kinh doanh bất động sản, trên cơ sở kế thừa Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, có giới hạn về quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh theo dự thảo Luật là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, phù hợp với quy định tại Điều 5; việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đối với quyền sử dụng đất của các loại đất khác thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung hình thức cá nhân có quyền sử dụng đất, đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn trên đất.

UBTVQH xin báo cáo: nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 10 về các hình thức kinh doanh bất động sản của cá nhân trong nước.

1.12. Về yêu cầu đối với dự án bất động sản (Điều 11)

- Có ý kiến đề nghị rà soát từ ngữ để thống nhất với Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch như “quy hoạch xây dựng phân khu”, “quy hoạch chung”, “quy hoạch chi tiết”.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại Điều 11, sử dụng thuật ngữ chuyên ngành thống nhất theo Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị.

- Có ý kiến cho rằng, nội dung Điều 12 đã được quy định trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng.

UBTVQH xin báo cáo: dự thảo Luật chỉ quy định các yêu cầu có tính chất đặc thù đối với dự án bất động sản. Các nội dung cụ thể được căn cứ, đối chiếu theo các Luật có liên quan để thực hiện, nhằm để tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, người dân có đầy đủ cơ sở, thông tin tập trung, minh bạch, rõ ràng, dễ hiểu, thuận tiện áp dụng trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định thông tin về dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đảm bảo tính chính xác, trung thực, có kiểm soát.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 6 dự thảo Luật đã quy định về Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh và tại Chương III của dự thảo Luật đã có quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Tại các Chương, Điều luật nêu trên đã quy định cụ thể về thông tin về dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đảm bảo tính chính xác, trung thực, có kiểm soát để tạo sự minh bạch cho thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định dự án bất động sản phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại điểm a khoản 1, để bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Luật Nhà ở.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 5 Điều 11 dự thảo Luật đã quy định cụ thể nội dung: đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp

luật về nhà ở, bảo đảm về việc dự án nhà ở phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở để đồng bộ với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi); công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở nếu thuộc phạm vi điều chỉnh của các Luật chuyên ngành thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của các Luật chuyên ngành.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung yêu cầu đối với dự án bất động sản để kinh doanh phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

UBTVQH xin báo cáo: việc phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là nghĩa vụ trách nhiệm gắn với chủ đầu tư dự án là chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản. Khoản 5 Điều 8 dự thảo Luật đã quy định một trong các hành vi bị cấm là hành vi Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Điểm c khoản 2 Điều 14, điểm 1 khoản 1 Điều 19, khoản 8 Điều 24 của dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án, bên đưa bất động sản vào kinh doanh phải có thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ liên quan khác đối với nhà nước theo quy định pháp luật. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng có các quy định cụ thể, chặt chẽ để bảo đảm ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản trong việc phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (Chương II)

2.1. Về nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng (Điều 13)

- Có ý kiến đề nghị rà soát nguyên tắc về “việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất” tại khoản 1 do dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa thống nhất về trường hợp đối với cá nhân nước ngoài.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 13, dẫn chiếu các trường hợp ngoại lệ theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở, chỉnh lý kỹ thuật để bảo đảm rõ nghĩa, tránh dẫn đến cách hiểu khác nhau.

- Có ý kiến đề nghị quy định việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc không gian sử dụng đất gắn liền với đất tại khoản 1 do dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có quy định về không gian sử dụng đất, bao gồm không gian ngầm và không gian trên không; hạn chế phát sinh tranh chấp do chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất không thể chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở, công trình xây dựng.

UBTVQH xin báo cáo: nguyên tắc về việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn liền với quyền sử dụng đất đã được quy định tại khoản 1 Điều 13 của dự thảo Luật. Các nội dung liên quan về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với không gian sử dụng đất, bao gồm không gian ngầm và không gian trên

không được điều chỉnh tại Bộ luật Dân sự, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Đối với nhà ở, theo quy định tại các Điều 119, 120 và 121 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), nhà ở chỉ được xây dựng trên đất được Nhà nước giao. Đối với công trình xây dựng gắn với đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm, Điều 46 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có quy định về điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm. Đối với công trình xây dựng gắn với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất một lần, bên mua, thuê mua công trình xây dựng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ một số trường hợp Luật Đất đai không cho phép.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 3 theo hướng “thời hạn sở hữu, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp có nhiều mục đích sử dụng bao gồm công trình xây dựng và công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú được xác định theo niên hạn sử dụng của nhà ở, công trình xây dựng nhưng không vượt quá thời gian sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nhưng nhà ở, công trình xây dựng vẫn còn giá trị sử dụng thì Nhà nước nên xem xét gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 3 Điều 13, dẫn chiếu đến pháp luật liên quan, cụ thể: về thời hạn sở hữu nhà ở tuân thủ pháp luật về nhà ở; về niên hạn sử dụng công trình xây dựng tuân thủ pháp luật về xây dựng; hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất tuân thủ pháp luật về đất đai. Về việc xem xét gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất nhưng nhà ở, công trình xây dựng vẫn còn giá trị sử dụng được quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về trường hợp dự án đã hết thời hạn nhưng được gia hạn do Nhà nước không có nhu cầu thu hồi đất thì quyền sở hữu công trình xây dựng thuộc về chủ đầu tư dự án hay người mua công trình xây dựng.

UBTVQH xin báo cáo: việc xử lý, xác định quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp dự án bất động sản đã hết thời hạn nhưng được gia hạn do Nhà nước không có nhu cầu thu hồi đất nằm trong quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư. Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định tại Chương II về tư cách chủ thể, điều kiện, hình thức góp vốn trong kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, thực hiện hợp đồng góp vốn trong kinh doanh bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung liên quan tư cách chủ thể, điều kiện, hình thức góp vốn trong kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các

bên tham gia, thực hiện hợp đồng góp vốn trong kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Doanh nghiệp, tuân thủ nguyên tắc chung của Bộ Luật dân sự. Các nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

2.2. Về điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh (Điều 14)

- Có ý kiến cho rằng, Điều 14 đã được quy định trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng.

UBTVQH xin báo cáo: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng quy định chung về giao dịch dân sự về nhà ở, quyền sử dụng đất, quản lý hoạt động xây dựng công trình; các Luật này không quy định chi tiết về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh. Kinh doanh bất động sản là ngành, nghề kinh doanh, do đó cần thiết quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh tại Luật Kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại điểm a khoản 1 chưa thống nhất với điểm a khoản 1 Điều 158 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14, bảo đảm đồng bộ với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), theo đó nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh phải đáp ứng điều kiện có đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Có ý kiến đề nghị điều chỉnh “trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này” tại khoản 1 thành “phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với mục đích, tính chất của dự án đang được kinh doanh bất động sản theo quy định” để tránh trường hợp triển khai công trình, dự án không đúng mục đích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 1 phù hợp với điểm c khoản 2 Điều 14.

UBTVQH xin báo cáo: việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản phải thực hiện thêm các thủ tục theo pháp luật về đầu tư và chịu sự ràng buộc chặt chẽ hơn so với việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng không trong dự án bất động sản. Do đó, quy định tại khoản 2 Điều 14 dự thảo Luật chỉ bắt buộc chủ đầu tư phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh, không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu riêng đối với từng căn nhà, công trình xây dựng. Quy định này bảo đảm đồng bộ với khoản 4 Điều 9 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)²⁰, tránh phát sinh thêm

²⁰ Khoản 4 Điều 9 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định:

“Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

...4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy

thủ tục hành chính cho hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản.

- *Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 14 có mâu thuẫn; trường hợp cá nhân, hộ gia đình thực hiện theo khoản 1 Điều 14 thì không phải lập dự án, nhưng nếu “bán, cho thuê các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng” thì phải lập dự án theo khoản 3 Điều 14, trong khi đó dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cho phép cá nhân, hộ gia đình vẫn được xây dựng chung cư mini để kinh doanh.*

UBTVQH xin báo cáo: dự thảo Luật quy định về kinh doanh bất động sản, không quy định về giao dịch dân sự có đối tượng giao dịch là bất động sản không phải là kinh doanh bất động sản; do vậy quy định tại khoản 1 Điều 14 dự thảo Luật không có sự chồng lấn, mâu thuẫn với quy định về về giao dịch nhà ở trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) là giao dịch dân sự, không phải là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, dự thảo Luật cũng không quy định điều chỉnh đối với các giao dịch dân sự có đối tượng giao dịch là bất động sản do cá nhân không kinh doanh bất động sản thực hiện.

- *Một số ý kiến đề nghị cân nhắc quy định “công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê” tại điểm e khoản 3 không phù hợp với việc kinh doanh bất động sản trong khu công nghiệp hoặc nhà đầu tư góp vốn bằng quyền sử dụng đất, không phù hợp với tinh thần của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về hạn chế cho thuê đất trả tiền một lần. Có ý kiến đề nghị xác định hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc hằng năm riêng cho từng lô đất trong khu công nghiệp để tạo điều kiện cho nhà đầu tư thứ cấp muốn trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thế chấp tài sản.*

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 3 Điều 14 chỉ áp dụng đối với việc bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng. Bên cạnh đó, điểm b khoản 2 Điều 121 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, bao gồm “Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng”.

- *Có ý kiến cho rằng, hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê sẽ có thuận lợi khi chính sách, giá đất thay đổi, tuy nhiên đòi hỏi số tiền lớn. Có ý kiến đề nghị nhà ở, công trình xây dựng trên đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được bán, cho thuê, nhà ở, công trình xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê trả tiền hằng năm*

chỉ được cho thuê để bảo vệ quyền lợi của người mua nếu Nhà nước thu hồi đất.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm e khoản 3 Điều 14, theo đó việc bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng chỉ áp dụng với công trình xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, để bảo đảm khi chuyển nhượng tài sản từ chủ đầu tư cho người khác thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước. Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 13 dự thảo Luật quy định “Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu đối với các căn hộ, phần diện tích sàn xây dựng, công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu là quyền sử dụng chung”. Trong bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn của công trình xây dựng trên đất được Nhà nước cho thuê trả tiền hằng năm sẽ gặp một số vướng mắc; nếu chủ đầu tư công trình xây dựng đã bán hết các phần diện tích sàn xây dựng nhưng vẫn tiếp tục đứng tên trên hợp đồng thuê đất và chịu trách nhiệm trả tiền thuê đất hằng năm thì người mua, thuê mua sẽ chịu rủi ro; nếu chuyển nhượng lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất cho các chủ sở hữu phần diện tích sàn xây dựng của một công trình xây dựng sẽ gặp khó khăn trong việc xác định tiền thuê đất cho từng chủ sở hữu. Bên cạnh đó, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có quy định về các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2.3. Về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (Điều 15)

- Có ý kiến đề nghị rà soát khoản 1 để thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), theo đó cá nhân nước ngoài không được Nhà nước giao, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, không được nhận quyền sử dụng đất.

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung liên quan về các trường hợp cá nhân nước ngoài được hoặc không được Nhà nước giao, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất được quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, tại Điều 14 dự thảo Luật đã quy định về nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; trong đó có quy định nguyên tắc: trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở của chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở, tổ chức, cá nhân nước ngoài mua công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì các nội dung liên quan về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 1 Điều 15 cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà theo pháp luật về nhà ở là chưa thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vì điểm b khoản 2 Điều 10 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định thêm điều kiện là phải “được phép nhập cảnh vào Việt Nam”.

UBTVQH xin báo cáo: qua rà soát và thấy rằng quy định về đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở tại khoản 2 Điều 15 dự

thảo Luật đã đồng bộ với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chỉ quy định về người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở; còn điều kiện để người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở cần phải có thì được quy định tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là cá nhân nước ngoài được mua công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 1 Điều 13 dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc về việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất. Việc cá nhân người nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, được nhận chuyển quyền sử dụng đất phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai. Trong trường hợp có thay đổi về chính sách, cần có đánh giá tác động.

- Có ý kiến đề nghị giới hạn những tổ chức nước ngoài nào được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

UBTVQH xin báo cáo: nội dung quy định về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng tại Điều 15 dự thảo Luật đã kế thừa quy định hiện hành tại Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chỉ quy định về quản lý, xác định giới hạn mục đích sử dụng bất động sản đã mua, thuê, thuê mua đối với tổ chức nước ngoài. Việc xác định giới hạn các các tổ chức nước ngoài trong việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định trong các Luật khác như Luật Nhà ở, Luật Đất đai...

2.4. Về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng (Điều 16)

- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 1 và khoản 2 vì đã được quy định tại Điều 14 và tại Chương VI.

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ các nội dung về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh và xác lập giao dịch qua hợp đồng để tránh lặp lại các quy định khác của dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về dân sự tại điểm a khoản 3 bảo đảm thống nhất với Điều 45 và Điều 46 dự thảo Luật.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 yêu cầu các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.

2.5. Về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản (Điều 17)

- Có ý kiến đề nghị giảm thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc từ thời điểm bên mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận xuống 30 ngày. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định yêu cầu chủ đầu tư thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

UBTVQH xin báo cáo: tại khoản 3 Điều 17 dự thảo Luật quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua được xây dựng trên cơ sở kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014. Quá trình tổng kết thi hành việc áp dụng các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 về nội dung này cho thấy không có sự vướng mắc đáng kể đối với các cơ quan thẩm quyền, doanh nghiệp, cá nhân; mặt khác quy định hiện hành cho thấy đã tạo điều kiện cho các cơ quan thẩm quyền, doanh nghiệp, cá nhân trong việc xác định quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trong việc thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Việc thay đổi quy định đang được áp dụng ổn định, hiệu quả sẽ tác động nhiều đối tượng, nhiều trường hợp. Mặt khác, quy định này không phải là thủ tục hành chính, mà là quy định về thời gian để chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định tại khoản 3 về trách nhiệm của chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao đối với “công trình xây dựng”, bao gồm các loại căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú... để bảo đảm đồng bộ về trách nhiệm của chủ đầu tư trong các loại hình dự án bất động sản, thống nhất với các điều khoản liên quan trong dự thảo Luật.

UBTVQH xin báo cáo: nhà ở là một loại hàng hóa đặc biệt, có mục đích sử dụng để đáp ứng nhu cầu có tính chất thiết yếu về chỗ ở, sinh sống của người dân, phù hợp với tinh thần của Hiến pháp năm 2013; vì vậy, dự thảo Luật, trên cơ sở kế thừa quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, quy định chủ đầu tư dự án nhà ở phải tuân thủ quy định về thời hạn trong việc nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

Đối với công trình xây dựng, giao dịch do chủ đầu tư dự án bất động sản thực hiện là giao dịch nhằm mục đích kinh doanh đơn thuần, không nhằm mục đích tạo điều kiện có chỗ ở cho người dân theo khoản 3 Điều 59 Hiến pháp năm 2013, vì vậy việc xác định trách nhiệm, thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản khi ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán, cho thuê mua bất động sản do các bên tự do thỏa thuận trong hợp đồng.

- Có ý kiến nhất trí với quy định tại khoản 4 để ngăn chặn việc mua đi, bán lại; đề nghị bổ sung “trừ trường hợp bên tham gia hợp tác liên doanh được công nhận là đồng chủ đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư” để phù hợp với quy định của Luật Đầu tư cho phép hình thức hợp tác đầu tư liên doanh.

UBTVQH xin báo cáo: việc xác định nhà đầu tư dự án, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy định rõ ràng, cụ thể trong Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Dự thảo Luật không cần thiết phải quy định lặp lại nội dung này.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 4 là không phù hợp với Bộ luật Dân sự do khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự quy định “cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự” và có quy định rõ về hình thức, thời gian, phạm vi, điều kiện chấm dứt ủy quyền.

UBTVQH xin báo cáo: Bộ luật Dân sự quy định về các nguyên tắc chung về giao dịch dân sự, trong đó có giao dịch dân sự về ủy quyền. Ngành, nghề kinh doanh bất động sản là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, phải tuân thủ các điều kiện quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản. Thực tế cho thấy, việc chủ đầu tư ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác để ký hợp đồng kinh doanh bất động sản có thể dẫn đến rủi ro pháp lý, phát sinh tranh chấp phức tạp; trong đó có trường hợp chủ đầu tư bán bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác dưới hình thức hợp đồng ủy quyền và bất động sản tiếp tục được bán cho khách hàng mà chủ đầu tư không thể kiểm soát. Vì vậy, UBTVQH xin chỉnh lý khoản 4 Điều 17, theo đó quy định chủ đầu tư dự án bất động sản “Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản”.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 7 là không phù hợp với thực tiễn, gây khó khăn cho chủ đầu tư, cụ thể như trường hợp: hạ tầng bên ngoài dự án do Nhà nước đầu tư chưa hoàn thành thì dự án chưa được đưa vào kinh doanh; nếu phải xây dựng các công trình như chợ, siêu thị, trung tâm thương mại, cơ sở y tế thì chưa rõ là trước hay sau khi có dân cư; dự án thực hiện một lần, không chia giai đoạn; các công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành nhưng chưa có nhà đầu tư thứ cấp vào vận hành, khai thác; vướng mắc không do lỗi của chủ đầu tư...

UBTVQH xin báo cáo: việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án bất động sản đã được chấp thuận, phê duyệt là nghĩa vụ của nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở; quy định tại khoản 7 Điều 17 dự thảo Luật đã đồng bộ với nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và chính đáng của người dân, bảo đảm khi đã mua và nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư dự án thì phải có đủ điều kiện thiết yếu để sử dụng nhà ở, để sinh sống, đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị tiện nghi, hiện đại.

Các nội dung về việc hoàn thành xây dựng công trình theo dự án được phê duyệt được thực hiện theo pháp luật về xây dựng.

- Có ý kiến đề nghị xem xét quy định tại khoản 7 phù hợp với tình hình thực tiễn, đặc điểm của từng dự án. Có ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện chỉ được phép bàn giao nhà ở sau khi đã hoàn thành nghiệm thu nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 7 Điều 17, dẫn chiếu theo quy định về bàn giao nhà ở theo pháp luật về nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 8, cho phép các bên tự thỏa thuận theo hợp đồng.

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 8 Điều 17 dự thảo Luật đã kế thừa quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quá trình áp dụng quy định này cho thấy sự phù hợp, bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại. Các chủ đầu tư dự án bất động sản cũng cần có nghĩa vụ tôn trọng lợi ích công cộng, xã hội trong việc đầu tư xây dựng nhà ở tại dự án để bảo đảm không làm ảnh hưởng mỹ quan đô thị, môi trường tự nhiên, môi trường xã hội mà cần phải làm tốt đẹp hơn cho cảnh quan đô thị, môi trường tự nhiên, môi trường xã hội; vì vậy, quy định này là cần thiết và có ý nghĩa.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý dòng tiền đối với các giao dịch để kiểm soát giá chuyển nhượng bất động sản. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn nhận tiền từ khách hàng.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 4 Điều 17 dự thảo Luật đã có nội dung quy định chủ đầu tư dự án bất động sản không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án. Các nội dung cụ thể khác về quyền, trách nhiệm trong việc quản lý, sử dụng tiền, vốn của doanh nghiệp được quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Doanh nghiệp, Bộ luật Dân sự, pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp, pháp luật về kế toán, kiểm toán, pháp luật về thuế.

2.6. Về nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh (Điều 19)

- Có ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc để giới hạn phạm vi của “hạn chế về quyền sở hữu nhà ở” tại điểm a khoản 1 Điều 20.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19, thay cụm từ *các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở* thành *các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở (nếu có)*. Nguyên tắc về hạn chế quyền dân sự đã được quy định tại Bộ Luật dân sự như sau “*Quyền dân sự chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng*” (khoản 2 Điều 2), “*Quyền định đoạt chỉ bị hạn chế trong trường hợp do luật quy định*” (khoản 1 Điều 196). Điểm a khoản 1 Điều 19 dự thảo Luật chỉ quy định nghĩa vụ của bên đưa

nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh để bảo đảm công khai, minh bạch đối với hoạt động kinh doanh, hạn chế nảy sinh tranh chấp trong giao dịch, không quy định lặp lại các nguyên tắc về hạn chế quyền dân sự, hạn chế quyền định đoạt đối với tài sản đã được quy định trong Bộ luật Dân sự.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi quy định tại điểm đ khoản 1 theo hướng bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giao Giấy chứng nhận và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

UBTVQH xin báo cáo: tại điểm đ khoản 1 Điều 19 dự thảo Luật đã quy định nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh trong việc làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao Giấy chứng nhận cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là nghĩa vụ “*theo thỏa thuận trong hợp đồng*”. Quy định trên đã thể hiện rõ việc bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh phải làm các thủ tục nêu trên hay người mua, thuê mua tự mình làm các thủ tục nêu trên là do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và thực hiện theo hợp đồng đã ký kết. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật.

- Một số ý kiến đề nghị cân nhắc quy định “ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đúng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này” tại điểm n khoản 1, bảo đảm phù hợp với nguyên tắc tự do thỏa thuận theo pháp luật dân sự.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm n khoản 1 Điều 19, thay cụm từ “*Áp dụng, thực hiện ký kết hợp đồng...*” thành “*Thực hiện giao kết hợp đồng...*”. Do đặc thù của nhà ở, công trình xây dựng thường là tài sản có giá trị lớn, việc bắt buộc các bên thực hiện giao kết hợp đồng theo hợp đồng mẫu là cần thiết để bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế. Điều 45 dự thảo Luật chỉ quy định những nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, các nội dung khác của hợp đồng theo sự thỏa thuận giữa các bên; khoản 6 Điều 45 dự thảo Luật chỉ giao Chính phủ quy định chi tiết hợp đồng mẫu đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản, không quy định chi tiết hợp đồng mẫu đối với hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị chỉ quy định những hành vi liên quan đến chất lượng nhà ở, công trình xây dựng thì mới phải khắc phục xong trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng tại điểm q khoản 1 vì: Luật Xử lý vi phạm hành chính không quy định về việc phải thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng do quyết định xử lý vi phạm hành

chính có thể tiếp tục được khiếu nại.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm q khoản 1 Điều 19, dẫn chiếu việc thực hiện các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính. Luật Xử lý vi phạm hành chính có nhiều quy định liên quan đến việc thi hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính, trong đó khoản 2 Điều 78 quy định: “*Người có thẩm quyền xử phạt đã ra quyết định xử phạt có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt và thông báo kết quả thi hành xong quyết định cho cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về xử lý vi phạm hành chính của Bộ Tư pháp, cơ quan tư pháp địa phương*”. Quy định tại điểm q khoản 1 Điều 19 là cần thiết để bảo vệ quyền lợi của bên mua, thuê, thuê mua, thường là bên yếu thế về thông tin trong giao dịch, tránh trường hợp bên mua, thuê, thuê mua phải chịu trách nhiệm thay cho bên bán, cho thuê, cho thuê mua.

2.7. Về quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (Điều 20)

- *Có ý kiến đề nghị quy định rõ về việc tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng “bất hợp lý” tại điểm g.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm g khoản 2 Điều 20, thay thế cụm từ “*bất hợp lý*” thành “*không theo thỏa thuận trong hợp đồng*”.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định tại điểm g khoản 2 bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi: không sửa chữa nhà, công trình xây dựng nhà bảo đảm an toàn để sử dụng, gây thiệt hại cho bên thuê mà không có lỗi của bên thuê; tăng giá thuê không theo thỏa thuận trong hợp đồng hoặc là quy định của pháp luật; quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.*

UBTVQH xin báo cáo: quyền và nghĩa vụ trong giao dịch dân sự được quy định chung, đầy đủ, bao quát trong Bộ luật Dân sự; việc một bên trong giao dịch, hợp đồng thay đổi giá giao dịch khác với hợp đồng đã ký kết cũng đã nằm trong các quy định về thực hiện các quyền, nghĩa vụ dân sự, nguyên tắc xác lập, thay đổi, chấm dứt giao dịch dân sự, giải quyết tranh chấp dân sự được quy định trong Bộ luật Dân sự. Dự thảo Luật chỉ quy định các nội dung có tính đặc thù riêng, cần thiết về quyền, nghĩa vụ các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản để làm căn cứ cho các bên tham gia giao dịch ứng xử trong một số tình huống nhất định đặc thù riêng.

- *Có ý kiến đề nghị tách riêng quy định về quyền cho từng loại hình mua, thuê mua và thuê, bảo đảm phù hợp, rõ ràng về mặt pháp lý do đây là ba loại hình hoàn toàn khác nhau.*

UBTVQH xin báo cáo: Điều 20 dự thảo Luật quy định về các nhóm quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trên cơ sở hệ thống, chỉnh lý, tiếp thu kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động

sản 2014, bảo đảm rõ ràng, không có sự trùng lặp, không gây nhầm lẫn. Các bên trong giao dịch mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có nhiều quyền tương tự nhau; do vậy không cần thiết quy định tách riêng sẽ dẫn đến sự trùng lặp. Cấu trúc của Điều 20 dự thảo Luật cũng đồng bộ với các Điều khác, đồng bộ với cấu trúc tổng thể chung của dự thảo Luật.

2.8. Về nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (Điều 21)

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định bên mua và thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thì nhận nhà ở, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất tại khoản 2 và khoản 3 Điều 18 dự thảo Luật quy định trong thời hạn 50 ngày sau khi nhận được đủ tiền thì chủ đầu tư mới làm thủ tục để đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 21, theo đó “*Nhận nhà ở, công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng*”.

- Có ý kiến đề nghị tách riêng quy định về nghĩa vụ cho từng loại hình mua, thuê mua và thuê, bảo đảm phù hợp, rõ ràng về mặt pháp lý do đây là ba loại hình hoàn toàn khác nhau.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 21 dự thảo Luật quy định về các nhóm nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trên cơ sở hệ thống, chỉnh lý, tiếp thu kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Quy định tại Điều 21 dự thảo Luật rõ ràng, không có sự trùng lặp, không gây nhầm lẫn, đồng bộ với cấu trúc tổng thể chung của dự thảo Luật. Các bên trong giao dịch mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có nhiều nghĩa vụ tương tự nhau, vì vậy không cần thiết quy định tách riêng sẽ dẫn đến sự trùng lặp.

3. Về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Chương III)

3.1. Về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh (Điều 22)

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn những loại nhà ở nào được đưa vào kinh doanh để áp dụng thống nhất.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý Điều 22, quy định cụ thể hơn những loại nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh để bảo đảm thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

3.2. Về nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 23)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 2 việc bán, cho thuê, mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải thực hiện theo các nguyên tắc ở Điều 4, không chỉ có Điều 13.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 23 dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc chủ thể “hộ gia đình” tại khoản 3 có còn là chủ thể ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai vì khoản 28 Điều 3 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất chung trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

UBTVQH xin tiếp thu và dự thảo Luật đã được chỉnh sửa tại khoản 3 Điều 23, không quy định về Hộ gia đình.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại điểm c khoản 4 là không phù hợp với khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự, theo đó “cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự” và có quy định rõ về hình thức, thời gian, phạm vi, điều kiện chấm dứt ủy quyền.

UBTVQH xin báo cáo: Bộ luật Dân sự quy định về các nguyên tắc chung về giao dịch dân sự, trong đó có giao dịch dân sự về ủy quyền. Ngành, nghề kinh doanh bất động sản là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định những điều kiện đặc thù đối với ngành, nghề kinh doanh bất động sản. Nếu tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản thì phải tuân thủ các điều kiện do Luật Kinh doanh bất động sản quy định; trong đó có điều kiện đối với giao dịch ủy quyền của chủ đầu tư dự án bất động sản khi thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản. Do vậy, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật, bảo đảm phù hợp với khoản 7 Điều 3 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)²¹.

- Một số ý kiến nhất trí về sự cần thiết quy định về đặt cọc, thời điểm nhận đặt cọc, số tiền đặt cọc tại khoản 4 dự thảo Luật; đề nghị quy định những nội dung đặc thù về đặt cọc trong dự thảo Luật, nội dung khác thực hiện theo Bộ luật Dân sự; quy định chặt chẽ, cụ thể hơn để bảo vệ quyền lợi của khách hàng.

Một số ý kiến cho rằng, quy định như dự thảo Luật là không cần thiết vì khi đó đã có thể ký hợp đồng mua bán; đề nghị bổ sung quy định đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng trước thời điểm nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh; có thể xem xét thời điểm khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với nhà đầu

²¹ Khoản 7 Điều 3 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định:

“Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm

...7. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua khi chưa có đủ điều kiện theo quy định của Luật này”.

tu, đối với đất nền nhà ở hình thành trong tương lai thì chỉ được nhận đặt cọc sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa. Có ý kiến đề nghị cho phép nhận đặt cọc khi chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Quyết định giao đất, cho thuê đất và đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 nhưng thời gian không quá 12 tháng. Có ý kiến đề nghị làm rõ “theo đúng quy định của Luật này” và “đã thực hiện giao dịch”. Một số ý kiến nhất trí với phương án “Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc theo thỏa thuận với khách hàng khi dự án có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất”. Một số ý kiến nhất trí chỉ cho nhận đặt cọc khi “nhà ở, công trình xây dựng có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh” như dự thảo Luật.

Có ý kiến nhất trí với phương án về số tiền đặt cọc không vượt quá 10% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Có ý kiến đề nghị quy định số tiền đặt cọc từ 5-10% để tránh số tiền đặt cọc quá thấp không ràng buộc được các bên.

Do còn có ý kiến khác nhau, UBND tỉnh đề xuất 02 phương án như sau:

Phương án 1: Chính sửa tại khoản 6 Điều 23 theo hướng: thời điểm cho phép nhận đặt cọc là khi dự án có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc theo quy định của Chính phủ không vượt quá 10% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, từng loại hình bất động sản.

Về thời điểm nhận đặt cọc, theo quy định tại khoản 41 Điều 3 và khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2016, 2018, 2019, 2021 (sau đây gọi tắt là Luật Xây dựng), thiết kế cơ sở là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, nội dung của thiết kế cơ sở thể hiện các thông tin về dự án, công trình²². Khi thiết kế cơ sở được thẩm định bởi cơ quan chuyên môn về xây dựng²³, dự án đã kết thúc giai đoạn chuẩn bị dự án để chuyển sang giai đoạn

²² Theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng:

“Điều 54. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

1. Thiết kế cơ sở được lập để đạt được mục tiêu của dự án, phù hợp với công trình xây dựng thuộc dự án, bảo đảm sự đồng bộ giữa các công trình khi đưa vào khai thác, sử dụng. Thiết kế cơ sở gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các nội dung sau:

a) Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, danh mục và quy mô, loại, cấp công trình thuộc tổng mặt bằng xây dựng;

b) Phương án công nghệ, kỹ thuật và thiết bị được lựa chọn (nếu có);

c) Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng;

d) Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình;

đ) Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình, giải pháp phòng, chống cháy, nổ;

e) Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng và kết quả khảo sát xây dựng để lập thiết kế cơ sở”.

²³ Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Xây dựng:

“Điều 58. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với các dự án sau: a) Dự án sử dụng vốn đầu tư công; b) Dự án PPP; c) Dự án đầu tư xây dựng có quy mô từ nhóm B trở lên hoặc có

thực hiện dự án²⁴, chủ đầu tư đã xác định rõ số lượng, diện tích, mặt bằng của từng sản phẩm nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng; đồng thời việc bắt buộc chủ đầu tư dự án có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã hoàn thành, chủ đầu tư đã được Nhà nước trao quyền sử dụng đất để triển khai dự án. Các công việc tiếp theo mà chủ đầu tư cần triển khai bao gồm: thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, xin cấp Giấy phép xây dựng... mang tính thủ tục, cần thời gian, không có vướng mắc về pháp lý. Do đó, tại thời điểm thiết kế cơ sở được thẩm định, tính pháp lý của dự án là đủ rõ với người mua, thuê mua nên có thể cho phép nhận đặt cọc. Bên cạnh đó, qua quá trình nhận đặt cọc, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sẽ có cơ hội để nghiên cứu cụ thể hơn về nhu cầu của các khách hàng tiềm năng, từ đó hoàn thiện thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở.

Về số tiền đặt cọc, số tiền đặt cọc cần quy định ở mức hợp lý nhằm bảo đảm mục đích của việc đặt cọc không phải là để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền đặt cọc như một kênh huy động vốn. Nếu tỷ lệ đặt cọc cao không loại bỏ được những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không đủ năng lực tham gia thị trường, gia tăng nguy cơ chiếm dụng vốn, lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của khách hàng (người dân); nếu tỷ lệ đặt cọc quá thấp sẽ không có tác dụng ràng buộc trách nhiệm của các bên tham gia, các bên liên quan có thể sẵn sàng vi phạm cam kết, chấp nhận mất tiền đặt cọc. Tại Kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV và các Hội thảo lấy ý kiến về dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, đã có các ý kiến đề xuất số tiền đặt cọc tối đa là 5%, 10% hoặc 15% giá bán, cho thuê mua. Một căn cứ khác là khoản 1 Điều 231 Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2017, 2019 quy định về số tiền đặt cọc, ký quỹ để bảo đảm thực hiện hợp đồng trong đấu thầu hàng hóa, dịch vụ là không quá 10% giá trị hợp đồng. Do đó, Phương án 1 đề xuất quy định số tiền đặt cọc tối đa do Chính phủ quy định nhưng không vượt quá 10% giá bán, cho thuê mua. Ngoài ra, do giá bán, cho thuê mua chỉ được chính thức ghi nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng, khoản 6 Điều 23 dự thảo Luật đã bổ sung quy định các bên phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua trong thỏa thuận đặt cọc để làm cơ sở xác định số tiền

công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công; d) Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác”.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng:

“...8. Dự án đầu tư xây dựng quy mô lớn sử dụng vốn khác có yêu cầu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng gồm: dự án đầu tư xây dựng nhóm A theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công; dự án đầu tư xây dựng do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có yêu cầu thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

²⁴ Theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng: “Trình tự đầu tư xây dựng có 03 giai đoạn gồm chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, trừ trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ”. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, thời điểm kết thúc giai đoạn chuẩn bị dự án là khi Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được lập, thẩm định để phê duyệt/quyết định đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án.

đặt cọc, giúp ràng buộc trách nhiệm của các bên, bảo đảm giao kết hợp đồng đúng với các nội dung đã thỏa thuận khi đặt cọc.

Hạn chế của Phương án 1 là nếu trường hợp chủ đầu tư thực hiện các bước thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, xin cấp Giấy phép xây dựng và thực hiện xây dựng kéo dài hơn cam kết thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng, có thể phát sinh tranh chấp.

Phương án 2: Giữ như dự thảo Luật do Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5, theo đó *“Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này”*.

Phương án 2 nhằm bảo đảm việc đặt cọc được thực hiện khi bất động sản đủ điều kiện bán, cho thuê mua và hai bên đã chính thức ký kết hợp đồng, giúp giảm thiểu rủi ro cho khách hàng, hạn chế phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, Phương án 2 hạn chế việc chủ đầu tư nhận đặt cọc để bảo đảm ký kết hợp đồng với những khách hàng tiềm năng; việc nhận đặt cọc từ những khách hàng đã ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không còn ý nghĩa do trong hợp đồng đã có quy định về việc thu tiền thanh toán giá trị hợp đồng theo tiến độ và điều khoản phạt nếu các bên không thực hiện đúng nghĩa vụ. Bên cạnh đó, trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, dù cho phép nhận đặt cọc ở bất kỳ giai đoạn nào cũng tiềm ẩn rủi ro nhà ở, công trình xây dựng không hoàn thành đúng thời hạn đã cam kết.

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung quy định để kiểm soát việc huy động vốn dưới mọi hình thức như hợp đồng theo nguyên tắc thiện chí, hợp đồng hợp tác đầu tư, qua thỏa thuận trung gian... Có ý kiến đề nghị làm rõ trường hợp khách hàng hủy hợp đồng đã ký kết do chủ đầu tư chậm hoặc không bàn giao nhà thì có bị mất tiền đặt cọc hay không.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định tại dự thảo Luật về một số nội dung có tính chất đặc thù riêng áp dụng trong việc chủ đầu tư dự án thu tiền đặt cọc từ người có nhu cầu mua nhà ở hình thành trong tương lai tại khoản 5 Điều 23. Bên cạnh đó, khoản 4 Điều 8 dự thảo Luật đã quy định hành vi bị cấm *“Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật”*; khoản 4 Điều 17 dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản *“Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án”*.

Các nội dung về xác lập, thay đổi, chấm dứt giao dịch đặt cọc, xử lý tiền đặt cọc đã được quy định đầy đủ, chi tiết, bao quát trong Bộ luật Dân sự; dựa trên Bộ luật Dân sự, các bên trong hợp đồng thực hiện việc xử lý tiền đặt cọc theo hợp đồng đã ký kết.

- *Có ý kiến đề nghị quy định về việc hủy đặt cọc cần phải có bảo lãnh của ngân hàng.*

UBTVQH xin báo cáo: khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự đã có quy định về hậu quả pháp lý của việc không giao kết hợp đồng theo thỏa thuận đặt cọc, theo đó “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Thỏa thuận đặt cọc cũng là một dạng hợp đồng, do đó hậu quả pháp lý của việc hủy đặt cọc và giải quyết tranh chấp phát sinh giống như trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự. Việc quy định về bảo lãnh của ngân hàng cho trường hợp hủy đặt cọc sẽ làm tăng chi phí và phát sinh thủ tục không cần thiết.

- *Có ý kiến đề nghị quy định chủ đầu tư phải cung cấp giấy tờ pháp lý cho người mua trước khi thu tiền tại khoản 5.*

UBTVQH xin báo cáo: điểm b khoản 4 Điều 23 dự thảo Luật đã quy định chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm cung cấp công thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua và cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu.

- *Có ý kiến đề nghị quy định cơ chế giám sát thực thi thế chấp để bảo vệ quyền lợi của người mua.*

UBTVQH xin báo cáo: cơ chế giám sát thực thi thế chấp để bảo vệ quyền lợi của người mua nằm trong quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và các văn bản quy phạm pháp luật khác về tín dụng. Nội dung này không nằm trong phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

- *Có ý kiến đề nghị quy định chi tiết, cụ thể về trách nhiệm của nhà đầu tư, chủ đầu tư, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước khi cấp phép xây dựng, những vấn đề pháp lý để có cơ sở triển khai thực hiện, bảo vệ người yếu thế là bên mua.*

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung liên quan về trách nhiệm của nhà đầu tư, chủ đầu tư, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước khi cấp phép xây dựng đã được quy định trong Luật Xây dựng. Đồng thời, dự thảo Luật đã có các nội dung quy định chặt chẽ về điều kiện, trách nhiệm đối với chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để bảo đảm bảo vệ người yếu thế là bên mua.

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

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định để ngăn cấm việc bán bất động sản hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

UBTVQH xin báo cáo: quy định này đã được thể hiện tại khoản 4 Điều 8 dự thảo Luật, theo đó “*thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này*” là hành vi bị nghiêm cấm.

- Có ý kiến đề nghị cho phép nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh ở thời điểm sớm hơn, khi thủ tục pháp lý của dự án đã đáp ứng điều kiện tài chính, đã bắt đầu thực hiện dự án mà không cần chờ dự án phải khởi công, đồng thời phải giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 5 Điều 23 dự thảo Luật đã quy định chủ đầu tư dự án bất động sản thu tiền đặt cọc từ khách hàng có chu cầu mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương trước thời điểm nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 dự thảo Luật. Do vậy, không cần thiết quy định mở rộng hơn về việc cho phép nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh ở thời điểm sớm hơn khi dự án chưa đủ điều kiện được khởi công xây dựng.

- Có ý kiến nhất trí với ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế. Một số ý kiến đề nghị quy định rõ “*các giấy tờ pháp lý về dự án*” tại khoản 1.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 24 và bổ sung khoản 2 vào Điều 24 dự thảo Luật để quy định cụ thể về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về hồ sơ xây dựng công trình, giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, căn cứ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng, bảo đảm rõ ràng để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện.

- Có ý kiến cho rằng, quy định điều kiện “*giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*” tại khoản 1 là khó khả thi vì trong các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư chỉ quy định về thời hạn hoàn thành từng nội dung của dự án, chưa có quy định về tiến độ hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, dẫn đến khó xác định.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 vào Điều 24, thay “*được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*” thành “*giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án*”, bảo đảm rõ ràng trong áp dụng quy định.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 1 là “*hoàn thành xây dựng phần móng của công trình theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng*” vì khi mới hoàn thành xây dựng phần móng tòa nhà thì không thể “*thực hiện đầy đủ*

công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng”.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 24: *“trường hợp là nhà chung cư, công trình xây dựng cao tầng phải có giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của công trình xây dựng đó và đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng”.*

- Một số ý kiến đề nghị quy định cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; đề nghị bổ sung quy định cụ thể hơn về trình tự, thủ tục, thời hạn trả lời là không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư tại khoản 4.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 4 Điều 24, theo đó *“Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do”* và bổ sung khoản 10 Điều 24 giao Chính phủ quy định chi tiết.

- Có ý kiến đề nghị quy định hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng là một phần trong hồ sơ nộp Sở Xây dựng để xem xét có đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại khoản 1.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 24 dự thảo Luật quy định về điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; không quy định về điều kiện của chủ thể (tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án) kinh doanh bất động sản. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không phải là điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh, mà là nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện bởi nhiều ngân hàng, tại nhiều thời điểm khác nhau; không phải trong mọi trường hợp đều phải có bảo lãnh mà tại Điều 26 dự thảo Luật quy định khách hàng là bên mua nhà ở hình thành trong tương lai có quyền chọn có hoặc không có bảo lãnh. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật.

Tại khoản 10 Điều 24 dự thảo Luật đã quy định giao Chính phủ quy định chi tiết khoản 4 Điều 24 về thành phần hồ sơ, giấy tờ để chủ đầu tư dự án bất động sản chứng minh bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 2, giữ như quy định hiện hành và không làm phát sinh thủ tục hành chính và bảo đảm tuân thủ điều kiện qua cơ chế hậu kiểm. Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 do làm phát sinh “giấy phép con”, gây khó khăn cho doanh nghiệp, đi ngược lại chủ trương về cải cách thủ tục hành chính, tăng cường hậu kiểm.

UBTVQH xin báo cáo: việc quy định cơ quan quản lý nhà nước có trách

nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua cũng là cần thiết, kế thừa, phát triển từ quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, bảo đảm có sự rõ ràng, cụ thể trong việc xác định điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh, gắn chặt và nâng cao trách nhiệm của cơ quan nhà nước. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh cần phải được tiền kiểm bởi cơ quan thẩm quyền, việc hậu kiểm của cơ quan thẩm quyền trong trường hợp này là không phù hợp.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 3 dẫn đến cách hiểu là chủ đầu tư dự án bán công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng của công trình hình thành trong tương lai có công năng khác thì không cần tuân thủ quy định tại khoản 2.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật chỉ quy định trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thì trước khi bán, cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho cơ quan có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Quy định này không áp dụng đối với các loại công trình xây dựng khác.

- Có ý kiến đề nghị sửa khoản 8 thành “Đáp ứng các quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 14 của Luật này” để thống nhất với khoản 1 Điều 14, tránh trùng lặp với khoản 6 Điều 24 dự thảo Luật.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 7 Điều 24, quy định một trong các điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh “Đáp ứng các quy định tại các điểm b, c, d khoản 1 và điểm a, c khoản 2 Điều 14 của Luật này”.

- Có ý kiến đề nghị không bắt buộc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại khoản 8.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 8 Điều 24 và chỉnh lý kỹ thuật điểm c và điểm d khoản 2 Điều 14, theo đó: việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn trong dự án bất động sản thì bắt buộc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì không bắt buộc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bắt buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đối với diện tích đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.

- Một số ý kiến đề nghị không quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai do gây ra nhiều hệ lụy, nhiễu loạn thị trường; bổ sung quy định cho phép chủ đầu tư huy động vốn thông qua trái phiếu công trình có chuyển đổi, qua các quỹ đầu tư hoặc Quỹ tín thác bất động sản (REITS). Có ý kiến đề

ngợi quy định cụ thể, rõ ràng, có phân kỳ, công khai, minh bạch về chính sách huy động vốn của các nhà đầu tư để người dân được biết.

UBTVQH xin báo cáo: quy định về bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được xây dựng, kế thừa từ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014. Quá trình áp dụng các quy định pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản liên quan về bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai cho thấy sự phù hợp, đáp ứng nhu cầu thiết thực của người dân, các chủ thể kinh doanh bất động sản, giúp thị trường bất động sản phát triển tốt. Quy định về bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong dự thảo Luật cũng phù hợp với nguyên tắc, quy định chung của Bộ luật Dân sự về tài sản hình thành trong tương lai, quyền của tổ chức, cá nhân trong việc định đoạt, xác lập, thay đổi, chấm dứt giao dịch tài sản.

Việc huy động vốn của chủ đầu tư dự án và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là hai loại hình giao dịch khác nhau. Đồng thời, Bộ luật Dân sự đã có quy định về giao dịch tài sản hình thành trong tương lai. Dự thảo Luật quy định về bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai nhằm mục đích để bảo đảm các giao dịch được xác lập, thực hiện đúng pháp luật, phù hợp với đặc thù riêng trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh bất động sản là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch.

Việc huy động vốn thông qua trái phiếu công trình có chuyển đổi, qua các quỹ đầu tư hoặc Quỹ tín thác bất động sản (REITS) của các doanh nghiệp được quy định bởi pháp luật khác có liên quan về trái phiếu doanh nghiệp, quỹ...

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định giới hạn giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai, giới hạn việc mua đi bán lại trên thị trường thứ cấp.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật đã quy định chặt chẽ về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Điều 24 chặt chẽ, chi tiết. Chỉ nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 24 thì chủ đầu tư dự án bất động sản mới được đưa vào kinh doanh; còn các nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 25 thì chủ đầu tư dự án bất động sản bị hạn chế, không được đưa vào kinh doanh.

Các nội dung về điều tiết và bình ổn thị trường bất động sản đã được quy định nằm trong Mục 1 Chương IX về điều tiết thị trường bất động sản.

- Có ý kiến cho rằng, thực tế hiện nay có rất nhiều căn hộ hoặc nhiều công trình không thể cấp Giấy chứng nhận do hạ tầng kỹ thuật của dự án không hoàn chỉnh và chưa được nghiệm thu, chủ đầu tư; đề nghị quy định một trong những điều kiện để đưa nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai vào trong kinh doanh là phải hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của dự án và đã được nghiệm thu.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 3 Điều 24 dự thảo Luật được bổ sung trên cơ

sở tách ra từ khoản 1 đã có nội dung quy định điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án. Quy định nêu trên nhằm để khắc phục việc nhà ở, công trình xây dựng không thể cấp Giấy chứng nhận do hạ tầng kỹ thuật của dự án không hoàn chỉnh và chưa được nghiệm thu.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện đối với “dự án, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại khu dân cư, khu đô thị”, ngoài việc tuân thủ các quy định như tại Điều 24 thì dự án phải được cơ quan chức năng rà soát về dân số, bảo đảm đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và việc tính toán dân số cho các căn hộ lưu trú tương đương với tính toán cho căn hộ và khu chức năng.*

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung liên quan về việc dự án phải được cơ quan chức năng rà soát về dân số, bảo đảm đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và việc tính toán dân số cho các căn hộ lưu trú tương đương với tính toán cho căn hộ và khu chức năng đã được quy định trong các pháp luật về nhà ở, xây dựng, các quy chuẩn về quy hoạch đô thị, quy hoạch, thiết kế nhà chung cư. Các nội dung này nằm trong bước thẩm định đề xuất dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện trước khi chấp thuận dự án đầu tư; các nội dung này không nằm trong bước xác định điều kiện đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Ngoài ra, khoản 1 Điều 11 dự thảo Luật đã quy định một trong các yêu cầu đối với dự án bất động sản là “*Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”. Các nội dung liên quan về rà soát về dân số, bảo đảm đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và việc tính toán dân số cho các căn hộ lưu trú đã nằm trong các bước thực hiện các thủ tục, điều kiện quy định nêu trên.

3.4. Về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 25)

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời hạn thanh toán 5% giá trị hợp đồng còn lại khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

Có ý kiến đề nghị cân nhắc để xử lý đồng bộ vì theo quy định của Luật Đất đai, người mua nộp đủ 100% số tiền thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 2 do không thống nhất với Luật Đất đai hiện hành, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thực tế có khách hàng đã nhận bàn giao nhà nhưng không nộp 5% còn lại vì không có nhu cầu lấy Giấy chứng nhận. Có ý kiến cho rằng, thực tế ít xảy ra trường hợp người mua không có nhu cầu nhận Giấy chứng nhận, chủ yếu do chủ đầu tư chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chưa đáp

ứng các điều kiện về môi trường, hạ tầng, phòng cháy, chữa cháy.

Có ý kiến đề nghị quy định bên mua, bên thuê mua nộp đủ 5% giá trị hợp đồng vào tài khoản phong tỏa của ngân hàng nhằm đảm bảo công bằng, bình đẳng cho chủ đầu tư; chủ đầu tư chỉ được nhận 5% khi xuất trình giấy tờ xác nhận đã nộp đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận. Có ý kiến đề nghị bên bán, bên cho thuê mua chỉ được thu tối đa 90% giá trị hợp đồng, 5% đưa vào tài khoản phong tỏa của ngân hàng cho đến khi chủ đầu tư xuất trình giấy tờ xác nhận đã nộp đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho người mua, 5% người mua được giữ lại cho đến khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Do còn có ý kiến khác nhau, UBND tỉnh xin báo cáo 03 phương án như sau:

- Phương án 1: *“Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được sử dụng số tiền này cùng với lợi tức (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng”.*

Phương án 1 giữ nguyên tỷ lệ thanh toán 95% theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và khoản 2 Điều 26 dự thảo Luật do Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5²⁵. Phần giá trị hợp đồng còn lại được chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư tại các tổ chức tín dụng và chủ đầu tư không được sử dụng cho đến khi bên mua, thuê mua được cấp Giấy chứng nhận. Để nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng, chủ đầu tư đã phải hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất; có một số trường hợp bên mua, thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận không xuất phát từ lỗi của chủ đầu tư; đồng thời, khoản 5 Điều 13 dự thảo Luật quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng là kể từ khi bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng, trừ khi các bên có thỏa thuận khác. Vì vậy, việc quy định phần giá trị hợp đồng còn lại phải nộp vào tài khoản phong tỏa của tổ chức tín dụng là phù hợp, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa chủ đầu tư và khách hàng.

- Phương án 2: *“Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 90% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư*

²⁵ Theo đó: “Bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng”.

mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được sử dụng số tiền này cùng với lợi tức (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng”.

Phương án 2 giảm tỷ lệ thanh toán xuống 90% để nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, thuê mua. Tuy nhiên, Phương án 2 có thể gây ảnh hưởng đến dòng vốn của doanh nghiệp và trong một số trường hợp việc bên mua, thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận không xuất phát từ lỗi của chủ đầu tư; trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận bị chậm trễ thì số tiền của người mua bị chiếm dụng lớn hơn.

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

Phương án 3 nhằm bảo đảm sự ổn định của chính sách hiện hành; bảo vệ quyền lợi cho khách hàng. Tuy nhiên, Phương án 3 gây ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của chủ đầu tư do khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chủ đầu tư đã phải hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất liên quan đến nhà ở, công trình xây dựng; trường hợp khách hàng chưa cần nhận Giấy chứng nhận thì có thể chiếm dụng vốn của chủ đầu tư.

- Có ý kiến đề nghị quy định về hình thức thanh toán đối với trường hợp thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bảo đảm phù hợp với khái niệm thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 25, về trường hợp mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bổ sung khoản 2 Điều 25 quy định về trường hợp thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Một số ý kiến đề nghị quy định bên bán, bên cho thuê mua chỉ được thu tối đa 90% giá trị hợp đồng hoặc tỷ lệ thấp hơn khi bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận tại khoản 2 để tăng trách nhiệm của chủ đầu tư, tránh trường hợp bên bán, bên cho thuê mua nhận 95% giá trị hợp đồng là đã đủ lợi nhuận nên không thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận.

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 3 Điều 25 dự thảo Luật được kế thừa từ quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quá trình áp dụng quy định cho thấy sự phù hợp, đáp ứng nhu cầu của những người ký hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng với các chủ đầu tư dự án, không phát sinh các vướng mắc bất cập đối với khách hàng. Việc quy định số tiền chủ

đầu tư được thu từ khách hàng thấp hơn so với quy định hiện hành trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 sẽ làm hạn chế, giảm bớt đi quyền hợp pháp của chủ đầu tư đang có một cách không cần thiết, đồng thời cũng không làm tăng thêm quyền cho khách hàng. Dự thảo Luật giữ nguyên số tiền tối đa chủ đầu tư được thu tiền từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại khoản 3 Điều 25 để bảo đảm tính ổn định, thông suốt của hệ thống pháp luật.

Dự thảo Luật đã chỉnh sửa khoản 3 Điều 25 dự thảo Luật, theo đó bên mua, thuê mua sẽ chuyển 5% giá trị hợp đồng còn lại vào tài khoản ngân hàng của bên bán, cho thuê mua nhưng bên bán, cho thuê mua không được sử dụng cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, thuê mua. Nội dung quy định này nhằm để bảo đảm hài hòa, an toàn, bình đẳng về quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư dự án và bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định để kiểm soát các hành vi huy động vốn trái pháp luật. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về cơ chế kiểm soát việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng đúng theo mục đích đã cam kết.

UBTVQH xin báo cáo: tại điểm d khoản 4 Điều 23 dự thảo Luật đã quy định một trong các nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là chủ đầu tư dự án bất động sản “*Phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết*”. Ngoài ra, khoản 4 Điều 4 dự thảo Luật đã quy định một trong các hành vi bị nghiêm cấm là “*Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật*”. Các quy định nêu trên đã nhằm bảo đảm để kiểm soát các hành vi huy động vốn trái pháp luật, thiết lập cơ chế kiểm soát việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng đúng theo mục đích đã cam kết.

3.5. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 26)

- Một số ý kiến đề nghị bỏ quy định về bắt buộc phải bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Có ý kiến đề nghị áp dụng biện pháp thay thế như chủ đầu tư phải chuyển toàn bộ số tiền ứng trước của khách hàng vào tài khoản ký quỹ và chỉ được giải ngân theo tiến độ thi công.

Một số ý kiến nhất trí với ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, quy định về bảo lãnh là cần thiết nhằm bảo đảm quyền lợi cho người mua; tuy nhiên cần quy định cụ thể phạm vi bảo lãnh, có cơ chế để đảm bảo an toàn ở mức độ hợp lý nhằm tiết giảm chi phí mà người mua nhà phải trả, đồng thời cần quy định linh hoạt bởi không phải giao dịch nào cũng cần bảo lãnh. Có ý kiến đề nghị quy định phải áp dụng bảo lãnh đối với toàn bộ dự án bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 26, theo đó *“Khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp khách hàng lựa chọn không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với khách hàng đã ký hợp đồng. Việc khách hàng từ chối việc tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”*.

Căn cứ quy định tại Điều 26 dự thảo Luật, chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam xem xét về năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, khả năng hoàn trả số tiền mà bên bảo lãnh phải trả thay, điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh để chấp thuận cấp bảo lãnh. Bên cạnh đó, bản chất của việc mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai là khách hàng chấp nhận rủi ro cao hơn để đánh đổi những lợi ích khác như: giá mua, thuê mua thấp hơn, bảo đảm về quyền sở hữu khi bất động sản hình thành... Do đó, việc trao quyền cho bên mua, thuê mua được quyết định có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình là phù hợp với thực tế.

Hiện nay đã xảy ra nhiều trường hợp chủ đầu tư chỉ có thỏa thuận bảo lãnh với bên bảo lãnh, còn khách hàng tự nguyện chấp nhận không có thư bảo lãnh để được giảm chi phí, dẫn đến không có quyền thụ hưởng bảo lãnh. Điều 26 dự thảo Luật đã được chỉnh lý để bảo đảm trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn có bảo lãnh thì phải được nhận thư bảo lãnh của bên bảo lãnh trước khi nộp tiền ứng trước cho chủ đầu tư, giúp khắc phục tình trạng này; phạm vi bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng cũng được làm rõ tại khoản 1 Điều 26 là *bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua*.

- *Có ý kiến đề nghị quy định phạm vi bảo lãnh là toàn bộ nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng bao gồm cả tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt hợp đồng và tất cả các khoản tiền mà chủ đầu tư nhận trước từ khách hàng dưới hình thức tiền giữ chỗ hoặc tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng; trước khi chủ đầu tư nhận tiền từ khách hàng dưới bất kỳ hình thức nào thì phải có hợp đồng bảo lãnh đã ký với ngân hàng thương mại. Có ý kiến nhất trí với quy định về phạm vi bảo lãnh gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về “các khoản tiền khác”*.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định tại khoản 1 Điều 26 về việc chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng thời điểm đã cam kết với khách hàng trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, chủ đầu tư đã được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam thẩm định về năng lực, điều kiện của bất động sản. Ngoài ra, khoản 1 Điều 26 dự thảo Luật đã được bổ sung, làm rõ phạm vi bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng bao gồm *số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua.*

Về phạm vi bảo lãnh, các khoản tiền khác mà chủ đầu tư phải trả cho khách hàng trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa các bên và được quy định tại hợp đồng mua bán, thuê mua. Khoản 1 Điều 26 dự thảo Luật quy định phạm vi bảo lãnh tối thiểu phải bao gồm *“số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng”* để bảo vệ quyền lợi của khách hàng ở mức độ nhất định.

- Có ý kiến đề nghị điều chỉnh phạm vi bảo lãnh từ “khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết” thành “khi chủ đầu tư không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua”.

UBTVQH xin báo cáo: theo quy định tại khoản 3 Điều 13 dự thảo Luật, quyền sở hữu nhà ở xác lập cho khách hàng tại thời điểm đã thanh toán đủ tiền mua, thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở. Việc chủ đầu tư chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho khách hàng phụ thuộc vào nhiều chủ thể khác nhau, không chỉ riêng chủ đầu tư. Do đó, nếu mở rộng phạm vi bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đến khi bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho khách hàng là không phù hợp. Bên cạnh đó, khoản 3 Điều 25 dự thảo Luật đã quy định về chủ đầu tư không được nhận 5% giá trị hợp đồng nếu như khách hàng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa quy định về trình tự, thủ tục tại Điều 26 để hiểu hơn và giao Chính phủ quy định chi tiết.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa kỹ thuật tại Điều 26, bảo đảm dễ hiểu, chi tiết, thuận tiện trong việc áp dụng quy định, bổ sung khoản 5 Điều 80 giao Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Có ý kiến đề nghị quy định thời điểm kết thúc hợp đồng bảo lãnh là thời điểm mà các nghĩa vụ được bảo lãnh đã hoàn thành, không căn cứ vào thời điểm bàn giao như quy định hiện hành. Có ý kiến đề nghị quy định rõ thời hạn

để chủ đầu tư, bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng, thời hạn khởi kiện tại khoản 6 để bảo đảm quyền lợi của khách hàng.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định tại khoản 5 Điều 26, theo đó thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng với chủ đầu tư dự án và thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành cho người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực. Về thời hạn khởi kiện để bảo đảm quyền lợi của khách hàng thực hiện theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự, Bộ luật Dân sự.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc về cách tính giá thành để việc bảo lãnh không làm tăng gánh nặng chi phí cho người mua. Có ý kiến đề nghị quy định bên bảo lãnh không được tính phí đối với người mua.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 26 cho phép khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Theo nguyên tắc của pháp luật về tín dụng bên nào sử dụng dịch vụ bảo lãnh của ngân hàng thì phải trả phí dịch vụ; mặc dù phí bảo lãnh có thể được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tính vào giá bán, giá cho thuê mua, tuy nhiên đây là chi phí cần thiết, hợp lý để giảm thiểu rủi ro.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về hình thức bảo hiểm để các bên được lựa chọn.

UBTVQH xin báo cáo: Luật Kinh doanh bảo hiểm hiện không quy định về bảo hiểm trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị có quy định về cơ chế phòng ngừa và khắc phục hậu quả đối với giao dịch mua bán bất động sản hình thành trong tương lai, không để xảy ra tình trạng mất tiền nhưng không nhận được nhà hoặc không nhận được nhà theo tiến độ và chất lượng như đã thỏa thuận, không được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn quy định.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 24 và Điều 26 của dự thảo Luật đã quy định cụ thể về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh, đặt cọc, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Các quy định này nhằm mục đích để bảo đảm có cơ chế mang để phòng ngừa và khắc phục hậu quả đối với giao dịch mua bán bất động sản hình thành trong tương lai, không để xảy ra tình trạng mất tiền nhưng không nhận được nhà hoặc không nhận được nhà theo tiến độ và chất lượng như đã thỏa thuận, không được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn quy định.

Việc xử lý hành vi vi phạm hành chính trong kinh doanh bất động sản được quy định tại Nghị định của Chính phủ. Đối với các tranh chấp hợp đồng làm phát sinh nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp hợp đồng thì được giải quyết, xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương

mai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan về giải quyết tranh chấp dân sự. Đối với các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản có dấu hiệu hình sự đã được quy định xử lý trong Bộ luật Hình sự. Trong các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã có đủ hệ thống quy định để điều chỉnh, xử lý các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản, do đó không quy định lại trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

3.6. Về bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 27)

Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 2 Điều 28 còn sơ sài, không quy định chế tài.

UBTVQH xin báo cáo: việc xử lý hành vi vi phạm hành chính trong kinh doanh bất động sản được quy định tại Nghị định của Chính phủ. Đối với các tranh chấp hợp đồng làm phát sinh nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp hợp đồng thì được giải quyết, xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương mại và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan về giải quyết tranh chấp dân sự. Đối với các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản có dấu hiệu hình sự đã được quy định xử lý trong Bộ luật Hình sự. Trong các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã có đủ hệ thống quy định để điều chỉnh, xử lý các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản, do đó không quy định lại trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

4. Về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Chương IV)

4.1. Về nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Có ý kiến cho rằng, Điều 29 quy định về các “yêu cầu”, không phải là “nguyên tắc”. Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 Điều 29, khi nào cơ quan có thẩm quyền có quyết định cấm chuyển nhượng thì mới không được chuyển nhượng.

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ Điều về Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, ghép vào Điều 30 về Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

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

- Có ý kiến đề nghị nên giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đầu tư hạ tầng sau đó tổ chức đấu giá đất tại điểm a khoản 1, sẽ mang lại hiệu quả cao hơn việc giao cho các tổ chức, các doanh nghiệp xây dựng hạ tầng, sau đó lại phân lô, bán nền cho các cá nhân.

UBTVQH xin báo cáo: Luật Đất đai năm 2013, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định về việc Ủy ban nhân dân cấp huyện đầu tư hạ tầng sau đó tổ

chức đầu giá quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật, trong đó có hình thức phân lô bán nền cho cá nhân, hộ gia đình để xây dựng nhà ở.

Nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 28 dự thảo Luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở được xây dựng trên cơ sở kế thừa quy định hiện hành của Luật Đất đai năm 2013, điểm c khoản 1 Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, luật hóa một số quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Việc chủ đầu tư dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hoạt động kinh doanh bất động sản và được quy định trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) là phù hợp.

4.3. Về yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản (Điều 29)

Có ý kiến đề nghị làm rõ “công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu” tại điểm b khoản 1 chỉ bao gồm điện, nước, giao thông, xử lý nước thải; các loại công trình khác kèm theo dự án nên để chủ đầu tư tự quyết định kế hoạch xây dựng phù hợp với hoạt động tiếp thị, bán hàng.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 29 để làm rõ các yêu cầu về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại dự thảo Luật có mâu thuẫn với pháp luật về đất đai do điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) quy định điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền là phải có cả các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

UBTVQH xin báo cáo: nội dung này đã bảo đảm thống nhất tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Theo đó, Điều 45 dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã quy định dẫn chiếu sang Luật Kinh doanh bất động sản đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản.

- Điểm b khoản 1: Có ý kiến đề nghị đánh giá lại thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu, cụm công nghiệp vì thực tế đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu, cụm công nghiệp đòi hỏi nguồn vốn lớn nên hầu hết các chủ đầu tư đều nhận tiền trước của nhà đầu tư thứ cấp ngay sau khi giải phóng mặt bằng, không thể chờ đến khi hoàn thành hạ tầng, thoát nước... mới nhận.

UBTVQH xin báo cáo: trình tự thủ tục đầu tư, chính sách về đầu tư, các nguồn vốn đầu tư, việc huy động và quản lý sử dụng vốn đầu tư của các chủ đầu

tư dự án khu công nghiệp không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản; mà các nội dung này được quy định và thực hiện theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, pháp luật về đầu tư và các pháp luật khác có liên quan. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định các nguyên tắc chung về điều kiện đối với chủ thể kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khi chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua các bất động sản là sản phẩm kinh doanh của dự án bất động sản, các điều kiện của bất động sản khi đưa vào kinh doanh.

4.4. Về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 30)

- Có ý kiến cho rằng, tại khoản 1 đối với các đô thị, các xã mà trong tương lai sẽ trở thành các phường hoặc mở rộng phạm vi của đô thị thì việc để cho cá nhân tự xây dựng nhà ở sẽ không đảm bảo về mặt kiến trúc, về mặt quy hoạch; đề nghị nên nghiên cứu để bổ sung hạn chế đối với các xã ở trong các khu vực đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I.

UBTVQH xin báo cáo: quy định này trong dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở kế thừa quy định hiện hành từ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Quá trình áp dụng các quy định hiện hành về việc chuyển nhượng đất cho cá nhân, hộ gia đình tự xây dựng nhà ở phù hợp theo quy hoạch cho thấy phù hợp nhu cầu thiết thực của người dân, mức độ thu nhập của người dân, mức độ phát triển kinh tế xã hội khác nhau ở các địa phương khác nhau, phù hợp tập quán sinh sống tại các vùng, miền. Quy định này cũng nhằm mục đích để tránh tình trạng quy hoạch treo của dự án dẫn đến làm hạn chế quyền của người dân trong xây dựng nhà ở. Ngoài ra, khoản 7 Điều 30 dự thảo Luật đã được chỉnh lý để bảo đảm đồng bộ với dự thảo Luật nhà ở (sửa đổi).

- Có ý kiến đề nghị chỉ quy định tại khoản 1 đối với đô thị loại đặc biệt, xây dựng nhà ở đối với những tuyến đường tiếp giáp với trục đường chính của các khu đô thị loại I, II, III vì: quy định như dự thảo Luật không phù hợp, gây khó khăn cho việc phát triển đô thị ở tỉnh; cản trở việc Ủy ban nhân dân các cấp làm chủ đầu tư dự án đầu tư hạ tầng các khu đất dưới 1 hecta để bán đấu giá quyền sử dụng đất; mỗi địa phương có văn hóa khác nhau, người dân muốn tự xây dựng nhà ở theo sở thích và khả năng hiện có; nếu ấn định xây nhà với thiết kế bắt buộc sẽ làm tăng chi phí; bắt buộc đầu tư xây dựng nhà ở tại đô thị loại II, loại III thì rất khó bán.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 7 Điều 30 chỉ quy định điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải không nằm trong khu vực các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại

III chứ không quy định cấm toàn bộ khu vực thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III thì không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Các khu vực khác tại đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Quy định nêu trên nhằm bảo đảm thực hiện khả thi các Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, xây dựng bộ mặt đô thị văn minh, tiện nghi, hiện đại; đáp ứng phù hợp với tình hình, nhu cầu của các địa phương, vùng miền khác nhau có mức độ phát triển về kinh tế, xã hội khác nhau, tập quán dân cư sinh sống khác nhau. Quy định trong dự thảo Luật nhằm bảo đảm quyền lợi chung, quyền lợi công cộng của cộng đồng dân cư cần được sinh sống trong các khu vực đô thị có cảnh quan đẹp, tiện nghi, đồng bộ. Quy định nêu trên không làm gây khó khăn cho việc phát triển đô thị, nhà ở; không làm mất đi bản sắc của mỗi địa phương, vùng miền có văn hóa, tập quán làm ăn, sinh sống khác nhau; bảo đảm người dân được lựa chọn mua nhà ở hoặc xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu ở, cư trú, tạo lập tài sản theo đúng nhu cầu, khả năng của mình.

- Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về việc cơ quan quản lý cấp tỉnh kiểm tra điều kiện phân lô bán nền tại khoản 4 do làm phát sinh “giấy phép con”.

UBTVQH xin báo cáo: quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện tiền kiểm về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở kế thừa, Luật hóa quy định hiện hành tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Việc thực hiện tiền kiểm về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là cần thiết, còn việc hậu kiểm trong trường hợp này là không phù hợp. Quy định tiền kiểm về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở như trong dự thảo Luật không làm phát sinh thêm về số lượng thủ tục hành chính vì thủ tục này cũng đang nằm trong Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV.

- Có ý kiến đề nghị phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra các dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 8 Điều 30 dự thảo Luật được nghiên cứu, xây dựng trên cơ sở Luật hóa một số quy định liên quan về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng kinh

doanh nhà ở tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, theo đó, cơ quan có thẩm quyền quyết định các khu vực, dự án được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan báo cáo, đề xuất là Sở Xây dựng. Quá trình thực hiện các quy định này trên thực tế các năm qua cho thấy sự phù hợp, đáp ứng được yêu cầu quản lý của nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, quá trình tổng kết thi hành quy định pháp luật không có phản ánh về các bất cập đáng kể liên quan về quy định này. Trong khi việc thay đổi cơ quan thẩm quyền quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản tại địa phương đối với nội dung này chưa có sự đánh giá tác động về các mặt (phát sinh tổ chức bộ máy, nhân lực, chi phí, tính khả thi, hiệu quả...).

Mặt khác, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đều thống nhất quy định cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và kinh doanh bất động sản ở cấp tỉnh, cơ quan thực hiện thủ tục xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh là Sở Xây dựng. Vì vậy, UBND tỉnh xin giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định trường hợp chủ đầu tư đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho cá nhân để xây dựng nhà ở, nhưng nếu như chậm tiến độ thực hiện thì dự án chậm thì phải xử lý, xử phạt; tuy nhiên cần nghiên cứu để xác định đối tượng chịu xử lý, xử phạt. Có ý kiến đề nghị bổ sung chính sách xử lý cho trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản nhưng trong một khoảng thời gian không xây dựng nhà ở, tránh hoang hóa đất đai.

UBND tỉnh xin báo cáo: Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; việc xử lý, xử phạt người sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Để hạn chế, ngăn chặn việc chậm đưa đất vào sử dụng, chống đầu cơ, gây lãng phí đất đai thì cần thiết nghiên cứu đề ban hành quy định về biện pháp đánh thuế để hạn chế tình trạng lãng phí đất đai do chậm đưa đất vào sử dụng, hạn chế đầu cơ đất đai.

Khoản 1 Điều 32 dự thảo Luật được chỉnh lý, quy định trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản trong việc theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở đảm bảo theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên, theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4.5. Về trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ

tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Điều 32)

Có ý kiến đề nghị cần nhắc quy định trách nhiệm của bên chuyển nhượng theo dõi, đôn đốc, giám sát bên nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở tại khoản 1 vì khó khả thi.

UBTVQH xin báo cáo: tại khoản 8 Điều 17 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị đang quy định chủ đầu tư cấp I dự án phát triển đô thị có nghĩa vụ giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt. Quy định tại Khoản 1 Điều 32 dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở Luật hóa quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và có điều chỉnh, bổ sung để phù hợp hơn với lĩnh vực, hoạt động kinh doanh bất động sản hiện nay.

Quy định tại khoản 1 Điều 32 dự thảo Luật là cần thiết để ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho người dân thì vẫn phải phối hợp với cơ quan chức năng nhà nước trong việc bảo đảm xây dựng nhà ở trong dự án tuân thủ theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên, theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

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

Có ý kiến đề nghị bổ sung yêu cầu phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

UBTVQH xin báo cáo: việc người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

5. Về chuyển nhượng dự án bất động sản (Chương V)

5.1. Về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản (Điều 38)

Có ý kiến đề nghị rà soát, quy định lại khoản 2 để thống nhất với khoản 3 Điều 38 do nếu thay đổi về nội dung của dự án thì việc chuyển nhượng dự án đã không bảo đảm được yêu cầu “không thay đổi mục tiêu quy hoạch của dự án”. Có ý kiến đề nghị quy định rõ bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng nội dung dự án đã được phê duyệt, tránh trường hợp bên nhận chuyển nhượng đề nghị và được chính quyền địa phương cho chuyển đổi công năng bất động sản. Có ý kiến cho rằng, việc chuyển nhượng dự án bất động sản phải bảo đảm nguyên tắc không làm thay đổi nội dung, tiến độ, chất lượng dự án.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 38, thể hiện rõ yêu cầu không thay đổi mục tiêu quy hoạch của dự án khi thực hiện chuyển nhượng dự án; sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng dự án, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng sẽ có quyền điều chỉnh dự án theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư và Điều 61 Luật Xây dựng như chủ đầu tư chuyển nhượng.

5.2. Về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 39)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ điều kiện “dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất” tại điểm c khoản 1 là không bị các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, hạn chế quyền được đưa tài sản đó vào giao dịch.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm d khoản 1 Điều 39 dự thảo Luật như sau: “Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không có tranh chấp theo quy định của Luật Đất đai, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

- Có ý kiến đề nghị rà soát, đối chiếu quy định tại điểm d khoản 1 Điều 41 và Luật Xử lý vi phạm hành chính để quy định thống nhất, tránh để phạm vi quá rộng vì có nhiều hình thức xử lý vi phạm hành chính (phạt tiền, phạt bổ sung, yêu cầu ngừng kinh doanh, đình chỉ hoạt động trong một khoảng thời gian, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả...); có trường hợp quyết định xử phạt hành chính được thực hiện nhiều lần và trong thời gian giữa những lần đó thì vẫn được quyền kinh doanh.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát, chỉnh lý điểm d khoản 1 Điều 39, quy định rõ vi phạm là của chủ đầu tư dự án không phải là quy định cho dự án, xác định các vi phạm phải là hành vi gắn với dự án, phần dự án chuyển nhượng.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện “Chủ đầu tư phải niêm yết công khai thông tin về chuyển nhượng dự án, gửi thông tin về việc chuyển nhượng toàn bộ, một phần dự án đến khách hàng đang ký kết, thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản thuộc dự án, sau 15 ngày không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết thỏa đáng thì được chuyển nhượng toàn bộ, một phần dự án”.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung quy định tại khoản 4 Điều 41 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ điều kiện “có đủ năng lực tài chính” và cách thức chứng minh; làm rõ “cam kết tiếp tục triển khai đầu tư” là cam kết với ai, hình thức cam kết tại khoản 2.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 39, dẫn chiếu khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật về đáp ứng điều kiện đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi thực hiện đầu tư dự án bất động để áp dụng đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Quy định

về văn bản cam kết tiếp tục triển khai đầu tư của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án là kế thừa Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Một số ý kiến nhất trí về việc bắt buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất khi chuyển nhượng dự án tại khoản 4. Có ý kiến cho rằng, quy định về chuyển nhượng dự án cần chặt chẽ để tránh tiêu cực, doanh nghiệp không đủ năng lực nhưng vẫn có được dự án rồi chuyển nhượng để kiếm lời giữa tình trạng lựa chọn nhà đầu tư không đủ năng lực chuyển nhượng dự án nhằm tìm kiếm lợi nhuận. Có ý kiến đề nghị quy định bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành nốt các nghĩa vụ mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành thì mới được phép chuyển nhượng.

Một số ý kiến nhất trí cần tạo điều kiện cho chủ đầu tư không còn đủ năng lực hoặc không còn mong muốn thực hiện được chuyển nhượng dự án. Có ý kiến đề nghị xem xét việc chuyển nhượng dự án, một phần dự án là hoạt động kinh doanh bình thường, thuộc quyền tự chủ sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. Một số ý kiến đề nghị quy định bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất.

UBTVQH xin báo cáo: Về vấn đề này, tại Báo cáo số 2131/BC-UBKT15 ngày 28/8/2023 của Ủy ban Kinh tế trình Hội nghị đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách lần thứ 4, nhiệm kỳ khóa XV đã báo cáo các vị đại biểu Quốc hội 02 phương án:

Phương án 1: Đề nghị bổ sung quy định “*Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng với Nhà nước thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thể thỏa thuận để bên nhận chuyển nhượng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành; trên cơ sở nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, bên nhận chuyển nhượng đã ký quỹ tại Kho bạc nhà nước hoặc được ngân hàng bảo lãnh để bảo đảm hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính này và các tài liệu này được kèm theo hợp đồng chuyển nhượng*” nhằm tạo cơ sở pháp lý cho chủ đầu tư dự án bất động sản không còn năng lực tài chính hoặc không còn nguyện vọng thực hiện dự án được chuyển nhượng, bảo đảm dự án tiếp tục được triển khai thay vì Nhà nước thu hồi đất và thực hiện lại trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư, bảo đảm quyền lợi cho những khách hàng đã nộp tiền cho chủ đầu tư.

Phương án 2: Đề nghị giữ quy định về điều kiện chuyển nhượng như dự thảo Luật do Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5, theo đó “*Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án*

chuyển nhượng” nhằm bảo đảm tính kế thừa ở mức độ nhất định và không gây xáo trộn lớn so với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014²⁶, góp phần sàng lọc nhà đầu tư, chủ đầu tư đủ năng lực tài chính để được chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án bất động sản.

UBTVQH nhận thấy, 02 phương án được đề xuất là có cơ sở lý luận và thực tiễn. Tuy nhiên, để bảo đảm quy định chặt chẽ, ngăn ngừa tình trạng lựa chọn nhà đầu tư không đủ năng lực chuyển nhượng dự án nhằm tìm kiếm lợi nhuận, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật do Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5 tại khoản 3 Điều 39. Thực tế, trường hợp bên chuyển nhượng không đủ năng lực tài chính và bên nhận chuyển nhượng dự án thực sự có nhu cầu triển khai dự án thì sẽ thông qua các hình thức khác nhau để ứng trước tiền cho chủ đầu tư chuyển nhượng dự án hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản tại Điều 39 vì quy định còn chặt chẽ. Có ý kiến cho rằng, quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội là thông thoáng và hợp lý hơn khoản 2 Điều 39 dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điểm b khoản 1 vì khi chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính, cần chuyển nhượng dự án thì không có khả năng đáp ứng điều kiện về bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ.

UBTVQH xin báo cáo: doanh nghiệp khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án, dự án khi được chấp thuận nhà đầu tư thì đã được cơ quan thẩm quyền thẩm định năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư, nhà đầu tư đã cam kết đáp ứng đầy đủ năng lực để thực hiện dự án và cam kết thực hiện dự án theo đúng nội dung được chấp thuận. Mục đích của việc thẩm định, lựa chọn nhà đầu tư có năng lực để bảo đảm nhà đầu tư dự án thực hiện dự án thực sự, không khuyến khích việc doanh nghiệp xin dự án rồi tự do chuyển nhượng dự án mà không thực hiện dự án làm cho mục tiêu của các quy định về lựa chọn nhà đầu tư, thẩm định để chấp thuận dự án đầu tư không đạt được. Quy định chuyển nhượng dự án trong dự thảo Luật nhằm để giải quyết, tháo gỡ dự án khó khăn trong một số tình huống, không phải là quy định nhằm tạo điều kiện, khuyến khích chủ đầu tư dự án chuyển nhượng dự án như một hình thức kinh doanh thông thường, thường xuyên vì điều đó sẽ làm cho các dự án không có động lực được triển khai thực hiện.

Quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 dự thảo Luật nhằm bảo đảm các mục tiêu nêu trên; không làm cho việc chuyển nhượng dự án bất động sản gây lợi dụng nguồn lực đất đai nhà nước trao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án

²⁶ Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định:

“Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

... 2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”.

lại trở thành lợi thế để chủ đầu tư chuyển nhượng dự án nhằm kiếm lời mà không thực hiện dự án theo đúng cam kết.

- Có ý kiến đề nghị quy định điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản là phải hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ, quy định cụ thể về tỷ lệ hoàn thành và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoàn công tại điểm b.

UBTVQH xin báo cáo: điểm c khoản 1 Điều 39 dự thảo Luật đã quy định cụ thể điều kiện: “Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng”. Quy định này phù hợp với nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản tại khoản 1 Điều 38 dự thảo Luật về: “Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”.

Trường hợp quy định cụ thể về tỷ lệ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật sẽ dẫn đến vướng mắc do chủ đầu tư chuyển nhượng dự án không còn đủ năng lực tài chính hoặc không còn nguyện vọng tiếp tục thực hiện dự án.

- Một số ý kiến cho rằng, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) vẫn quy định điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản là bắt buộc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có ý kiến cho rằng, quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án bất động sản là “đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích đất chuyển nhượng theo quy hoạch chi tiết 1/500” tại điểm g khoản 1 Điều 46 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa sát với thực tế, chưa đồng bộ, thống nhất với Nghị quyết số 42/2017/QH14 và khoản 4 Điều 41 dự thảo Luật; chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, dẫn đến phá bỏ kết cấu hạ tầng đã xây dựng.

UBTVQH xin báo cáo: chuyển nhượng dự án bất động sản quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản và chuyển nhượng dự án quy định trong khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội là hai trường hợp khác nhau. Chuyển nhượng dự án quy định trong khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội nhằm mục đích để giải quyết, xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng trong một giai đoạn đặc biệt; vì vậy có những quy định riêng, không áp dụng chung đối với trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản thông thường trong kinh doanh bất động sản. Việc luật hóa các quy định trong Nghị quyết số 42/2017/QH14 trong lĩnh vực tín dụng, xử lý nợ xấu trong lĩnh vực tín dụng vào trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) cũng không phù hợp về phạm vi điều chỉnh của Luật. Hiện nay, dự thảo Luật Các tổ

chức tính dụng (sửa đổi) cũng đang trong quá trình xây dựng; do vậy, các nội dung liên quan về xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của các tổ chức tín dụng, xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng nên được nghiên cứu để quy định trong dự thảo Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) để bảo đảm phù hợp về phạm vi điều chỉnh của Luật.

- Có ý kiến đề nghị rà soát, bảo đảm phân định rõ giữa quy định tại khoản 4 Điều 39 về không bắt buộc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong chuyển nhượng dự án bất động sản và quy định tại khoản 1 Điều 30 dự thảo Luật bắt buộc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không còn quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản gắn với chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Vì vậy, hiện nay không có sự chồng lấn, xung đột giữa 02 dự thảo Luật về nội dung này.

Trong dự án bất động sản có những phần diện tích đất như đất giao thông, đất công cộng không có mục đích sử dụng để kinh doanh, đất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bàn giao lại cho Nhà nước... không thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, nếu dự án, phần dự án có các loại đất này mà yêu cầu phải có Giấy chứng nhận mới được chuyển nhượng là không khả thi, không đồng bộ với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Để được cấp Giấy chứng nhận thì chủ đầu tư dự án đã phải hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước; do vậy, dự thảo Luật quy định điều kiện chủ đầu tư phải hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng đã bao gồm trong đó các điều kiện phải đáp ứng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần diện tích đất thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận.

Chuyển nhượng dự án bất động sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản là hai hình thức kinh doanh khác nhau vì vậy không có sự chồng lấn, xung đột, chồng chéo giữa quy định tại Điều 30 và Điều 39 của dự thảo Luật hiện nay.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định chuyển tiếp cho phép các dự án của doanh nghiệp nhà nước không có chức năng kinh doanh bất động sản đang thực hiện dở dang được chuyển nhượng hoặc tiếp tục hoàn thành; do yếu tố lịch sử, các dự án này chỉ có quyết định giao đất mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được chuyển nhượng theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

UBTVQH xin báo cáo: các dự án đầu tư không phải là dự án bất động sản có mục đích đầu tư để kinh doanh bất động sản, hoạt động của doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản. Các dự án không thực hiện chuyển nhượng theo Luật Kinh doanh bất động sản thì thực hiện chuyển nhượng theo Luật Đầu tư. Do vậy, không cần thiết phải quy định trong dự thảo Luật về việc chuyển nhượng các dự án của doanh nghiệp nhà nước không có chức năng kinh

doanh bất động sản đang thực hiện dở dang được chuyển nhượng hoặc tiếp tục hoàn thành.

Khoản 2 Điều 1 dự thảo Luật đã quy định Luật Kinh doanh bất động sản không áp dụng đối với các trường hợp: cơ quan, tổ chức, đơn vị thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh.

5.3. Về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 40)

- Một số ý kiến đề nghị phân cấp, phân quyền mạnh hơn, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển nhượng một phần dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh.

UBTVQH xin báo cáo: quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã đồng bộ với Luật Đầu tư; quy định này cũng được xây dựng trên cơ sở để cụ thể hóa chính sách về phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 2 Điều 40 có thể mâu thuẫn với Luật Đầu tư; đề nghị quy định thống nhất theo Luật Đầu tư là luật gốc, tránh mâu thuẫn, chồng chéo.

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 2 Điều 40 dự thảo Luật đã đồng bộ với nội dung của khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020, không có sự mâu thuẫn. Quy định tại khoản 2 Điều 40 dự thảo Luật về trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này được xây dựng để cụ thể hóa chính sách về phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ.

Về trình tự, thủ tục, trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền sẽ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế

xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phần dự án bất động sản đối với dự án do Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư để phù hợp với Luật Đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao, ủy quyền, phân cấp cho cơ quan chức năng nào của UBND tỉnh thực hiện thủ tục này là do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo thẩm quyền.

- Có ý kiến đề nghị quy định theo hướng thẩm quyền chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án khác không phải dự án kinh doanh bất động sản thì tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để bảo đảm tính thống nhất, tránh phát sinh bất cập, vướng mắc.

UBTVQH xin báo cáo: Luật Đầu tư năm 2020 đã quy định về thẩm quyền chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản tại điểm b khoản 2 Điều 75. Quy định về thẩm quyền chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản tại Điều 40 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản đã bảo đảm đồng bộ với điểm khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư.

5.4. Về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 41)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ thời hạn trả lời của các cơ quan được lấy ý kiến.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 41, theo đó thời hạn để lấy ý kiến thẩm định, thực hiện thẩm định và quyết định cho phép chuyển nhượng tối đa là: 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ; 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quy định này kế thừa các quy định về thời hạn để lấy ý kiến thẩm định, thực hiện thẩm định và quyết định cho phép chuyển nhượng tại khoản 2 Điều 11 và khoản 2 Điều 12 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ quan cần lấy ý kiến tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2.

UBTVQH xin báo cáo: đối với trường hợp Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng, điểm b khoản 1 Điều 41 đã quy định cơ quan

được lấy ý kiến là Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan; đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng, việc lấy ý kiến các cơ quan do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện, phụ thuộc vào tổ chức, bộ máy của các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nên không cần quy định cụ thể tại Luật.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi các văn bản liên quan đến khoản 2 Điều 41 vì theo Luật Đầu tư và Điều 48 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ thì hợp đồng chuyển nhượng là một phần trong hồ sơ, được xem xét đồng thời với chấp thuận chuyển nhượng dự án, không rõ là nhà đầu tư phải được chấp thuận trước rồi mới ký hợp đồng hay là ký hợp đồng trước rồi mới trình cơ quan quản lý nhà nước. Có ý kiến đề nghị quy định thống nhất theo Luật Đầu tư. Có ý kiến đề nghị quy định theo hướng trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án khác không phải dự án kinh doanh bất động sản thì tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 41 dự thảo Luật hiện nay đã quy định “*Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này thực hiện như sau:*”. Như vậy, Điều 41 dự thảo Luật đã xác định rõ chỉ áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 40 của dự thảo Luật, không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 40 của dự thảo Luật. Do vậy, không có sự mâu thuẫn trong quy định giữa dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với Luật Đầu tư và Điều 48 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại khoản 3, tránh làm phát sinh thủ tục hành chính, bảo đảm sự công bằng và khuyến khích thu hút đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo: quy định tại khoản 3 Điều 41 dự thảo Luật nhằm bảo đảm tương thích, đồng bộ với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về việc nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng như quyền của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trong việc nhận chuyển quyền sử dụng đất. Các nội dung liên quan về việc doanh nghiệp có vốn nước ngoài nhận chuyển quyền sử dụng đất, được nhà nước giao đất, cho thuê đất được quy định trong Luật Đất đai, tuân thủ, thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

5.5. Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 42)

Có ý kiến đề nghị quy định rõ việc xử lý trường hợp các nhà đầu tư không đủ khả năng triển khai tiếp dự án; quy định rõ về trách nhiệm của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 42 dự thảo Luật đã quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Điều 39 dự thảo Luật đã quy định cụ thể về điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật đã quy định về điều kiện của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi đầu tư dự án bất động sản.

Việc xử lý hành vi vi phạm hành chính trong kinh doanh bất động sản nằm trong Nghị định riêng của Chính phủ quy định chi tiết về nội dung này. Đối với các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nếu làm phát sinh nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp hợp đồng thì được giải quyết, xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương mại và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan về giải quyết tranh chấp dân sự. Đối với các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản có dấu hiệu hình sự đã được quy định xử lý trong Bộ luật Hình sự, Bộ luật Tố tụng hình sự. Trong các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã có đủ hệ thống quy định để điều chỉnh, xử lý các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản.

5.6. Về nội dung khác

Có ý kiến cho rằng, trên thực tế việc chuyển nhượng dự án bất động sản được thực hiện một cách thiếu công khai, minh bạch; tình trạng thành lập doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp nhưng chỉ để làm một dự án, sau đó thay đổi thành viên góp vốn và chuyển nhượng bên trong, rút tên, thoái vốn mà Nhà nước không thể can thiệp diễn ra phổ biến. Có ý đề nghị bổ sung quy định về việc bán, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp đang triển khai thực hiện dự án bất động sản, theo đó người nhận chuyển nhượng phần vốn góp mua lại công ty cũng phải có đủ điều kiện để tiếp tục triển khai thực hiện dự án trong thời gian được cấp phép.

UBTVQH xin báo cáo: Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp hiện hành đã quy định chặt chẽ đầy đủ cụ thể, chặt chẽ về việc thành lập doanh nghiệp, quản lý hoạt động của doanh nghiệp, hoạt động đầu tư của doanh nghiệp, hoạt động góp, mua, chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp. Các quy định pháp luật liên quan về doanh nghiệp, đầu tư cơ bản đã đầy đủ trong các Luật này.

6. Về hợp đồng kinh doanh bất động sản (Chương VI)

6.1. Về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản (Điều 43)

- Có ý kiến đề nghị xem xét thêm về loại hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất tại điểm h.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung tại điểm h khoản 1 Điều 43 về hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung loại hợp đồng ba bên giữa Sàn giao dịch bất động sản - Chủ đầu tư - Khách hàng.

UBTVQH xin báo cáo: khi khách hàng sử dụng dịch vụ của sản giao dịch bất động sản và thực hiện giao dịch thông qua sàn thì khách hàng sẽ ký hợp đồng dịch vụ với sàn; khi mua bất động sản đã được giao dịch thì khách hàng sẽ ký hợp đồng mua bán bất động sản với chủ đầu tư dự án. Nếu có tranh chấp xảy ra thì tranh chấp xảy ra ở hợp đồng nào thì sẽ xử lý tranh chấp tại hợp đồng đó. Việc giải quyết tranh chấp thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan về giải quyết tranh chấp hợp đồng, nếu liên quan đến chủ thể nào thì chủ thể đó phải gánh chịu trách nhiệm theo nghĩa vụ của mình quy định trong hợp đồng.

Hợp đồng dịch vụ bất động sản giữa sàn giao dịch bất động sản với các bên và hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản giữa chủ đầu tư và khách hàng có nội dung, tính chất, các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng khác nhau; nên không thể gộp hai hợp đồng này vào thành một hợp đồng. Nếu có một bên vi phạm nghĩa vụ sẽ làm liên đới đến bên còn lại không vi phạm nghĩa vụ, làm cho các tranh chấp trở thành phức tạp, khó giải quyết. Vì vậy, UBTVQH xin giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc chung bao hàm các loại hình bất động sản do việc liệt kê các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản dễ thiếu sót, đặc biệt là nếu thực tiễn phát sinh loại hình bất động sản mới. Có ý kiến cho rằng, chưa có đủ các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản tương ứng với các loại công trình xây dựng tại điểm b khoản 1 Điều 6.

UBTVQH xin báo cáo: các loại hợp đồng quy định tại Điều 43 dự thảo Luật đã bao quát được các loại hình bất động sản với tên gọi khác nhau nhằm mục đích phục vụ kinh doanh bất động sản đang diễn ra trong thực tế cũng như trong tương lai.

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể cho từng loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, tương ứng với các hình thức kinh doanh (kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai...).

UBTVQH xin báo cáo: các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 10 dự thảo Luật là căn cứ, cơ sở để xác định phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư tại nước ngoài, doanh nghiệp có vốn nước ngoài. Khi các chủ thể thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản sẽ có các sản phẩm bất động sản được các chủ thể đưa vào kinh doanh với các hình thức giao dịch khác nhau, mục đích giao dịch khác nhau tùy thuộc vào công năng, mục đích sử dụng của các loại hình bất động sản và nhu cầu của các bên ký kết hợp đồng. Do vậy, việc xác định và quy định các loại hợp đồng trong dự thảo Luật cần phải căn cứ vào các loại bất động sản đưa vào kinh doanh và mục đích, hình thức của giao dịch được thực hiện.

- Có ý kiến cho rằng, các vấn đề về hình thức sử dụng đất, hình thức kinh doanh, phương thức xác lập quyền sở hữu đối với công trình xây dựng có chức

năng du lịch, lưu trú còn chưa được quy định.

UBTVQH xin báo cáo: hình thức sử dụng đất, hình thức kinh doanh, phương thức xác lập quyền sở hữu đối với công trình xây dựng nói chung và công trình xây dựng có chức năng du lịch, lưu trú nói riêng được quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Về xác lập quyền sở hữu đối với công trình xây dựng, tại khoản 4 Điều 16 dự thảo Luật cũng đã có quy định “*Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai*”.

+ *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại để phù hợp với các loại nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014 và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).*

UBTVQH xin báo cáo: điểm a và điểm b khoản 1 Điều 43 dự thảo Luật quy định chung về loại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và hợp đồng thuê nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ. Các loại hợp đồng này áp dụng chung đối với tất cả các loại nhà ở đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm cả nhà ở thương mại, không loại trừ không áp dụng đối với bất kỳ loại nhà ở nào được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 12 và Điều 22 dự thảo Luật. Vì vậy, việc bổ sung thêm quy định riêng về các loại hợp đồng giao dịch áp dụng riêng đối với nhà ở thương mại theo Luật Nhà ở là không cần thiết.

- *Nhiều ý kiến đề nghị quy định các giao dịch bất động sản bắt buộc phải công chứng. Có ý kiến cho rằng, trong thực tế hợp đồng giao dịch bất động sản không có công chứng, chứng thực thì người dân thiếu thông tin, dẫn tới tranh chấp, khiếu kiện. Một số ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định về các trường hợp công chứng, chứng thực hợp đồng để bảo vệ quyền lợi của các bên; nếu bỏ quy định về bắt buộc công chứng, chứng thực theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì phải có đánh giá tác động.*

Một số ý kiến đề nghị quy định nếu một bên tham gia giao dịch là cá nhân thì phải công chứng, chứng thực; nếu các bên tham gia giao dịch đều là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản thì tự thỏa thuận việc công chứng, chứng thực. Có ý kiến đề nghị những giao dịch thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản thì không bắt buộc công chứng, chứng thực; giao dịch không thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản thì bắt buộc công chứng, chứng thực. Có ý kiến đề nghị hợp đồng đặt cọc, đặt chỗ bắt buộc công chứng, chứng thực. Có ý kiến đề nghị quy định những giao dịch bắt buộc phải công chứng tại Luật Công chứng, Luật Kinh doanh bất động sản quy định dẫn chiếu. Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về công chứng, chứng thực do chưa thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Có ý kiến đề nghị quy định rõ chức năng của công chứng và các cơ quan trung gian.

Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 3 Điều 45 về “hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia là tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực” là có dấu hiệu ngăn trở quyền tự do kinh doanh theo Hiến pháp, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo: Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định đồng bộ, không bắt buộc công chứng, chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng mà có một bên tham gia là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản; quá trình triển khai đã cho thấy sự phù hợp, thuận tiện trong áp dụng, không làm phát sinh các tranh chấp. Quy định tại khoản 4 Điều 45 dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở kế thừa các quy định trong các Luật hiện hành nêu trên.

Trong một dự án bất động sản, các bất động sản thường có số lượng lớn, có chung điều kiện pháp lý, cùng do một chủ đầu tư thực hiện dự án, cùng do một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng; hợp đồng giao dịch các bất động sản này có chung hình thức, nội dung các hợp đồng cơ bản đồng nhất. Đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn ngoài dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì đã có đầy đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật, bao gồm Giấy chứng nhận; việc tra cứu, công khai thông tin về bất động sản được thực hiện tại hệ thống cơ quan quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp, bảo đảm khả thi, thuận lợi, chi phí thấp, có giá trị pháp lý cao mà cơ quan công chứng không thể làm được. Ngoài ra, các giao dịch kinh doanh bất động sản do các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện có tính linh hoạt cao khác với giao dịch bất động sản đơn lẻ của cá nhân có tính ổn định. Các hợp đồng kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có giá trị lớn, số lượng nhiều, nếu bắt buộc công chứng thì khi điều chỉnh, chấm dứt hợp đồng cũng phải được công chứng, làm phát sinh chi phí. Bên cạnh đó, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được quy định trong dự thảo Luật là hợp đồng theo mẫu, phải được công khai trước khi doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng để ký kết, có sự kiểm soát, giám sát bởi cơ quan chức năng, các tổ chức, người dân trước khi được áp dụng. Mặt khác, khả năng đáp ứng công chứng giao dịch với số lượng lớn tại một thời điểm, trong một khoảng thời gian ngắn, gấp rút tại các địa phương vùng xa, vùng sâu hiện nay là không khả thi; Luật Công chứng không yêu cầu các phòng công chứng phải có vốn chủ sở hữu lớn tương xứng với giá trị giao dịch được thực hiện công chứng, dẫn đến không bảo đảm trách nhiệm về bồi thường thiệt hại do lỗi từ phía phòng công chứng, công chứng viên.

Vì vậy, nếu quy định thêm việc bắt buộc phải công chứng hợp đồng kinh doanh bất động sản khi đã có một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là không cần thiết, làm phát sinh thêm thủ tục, phát sinh thêm rất nhiều chi phí cho người dân, doanh nghiệp, gây rườm rà kéo dài thời gian của

cơ quan nhà nước thẩm quyền khi thực hiện các thủ tục về thuế, đăng ký tài sản cho người dân, doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân, UBND tỉnh xin tiếp thu, bổ sung quy định tại khoản 5 Điều 43 dự thảo Luật quy định về việc công chứng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

- Một số ý kiến đề nghị quy định theo hướng trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, đối với hợp đồng không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự.

UBND tỉnh xin báo cáo: Khoản 4 Điều 400 của Bộ luật Dân sự quy định: “Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản”; đồng thời khoản 1 Điều 401 của Bộ luật Dân sự quy định “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác”. Khoản 1 Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014 quy định “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”.

Khoản 6 Điều 43 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định: “Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực”, bảo đảm đồng bộ với khoản 4 Điều 400 và khoản 1 Điều 401 của Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014.

- Có ý kiến đề nghị kiểm soát chặt chẽ các loại hợp đồng giữa chủ đầu tư và khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, tránh tình trạng các bên sử dụng loại hợp đồng khác để “lách luật”. Có ý kiến cho rằng, trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư đưa ra nhiều điều kiện bất lợi cho người mua và không có cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra.

UBND tỉnh xin báo cáo: mục tiêu trong việc kiểm soát chặt chẽ các loại hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và khách hàng, tránh việc chủ đầu tư đưa ra nhiều điều kiện bất lợi cho người mua và không có cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra đã được quy định tại các nội dung liên quan đến hợp đồng theo mẫu và công khai hợp đồng tại Điều 43, Điều 44, Điều 45 của dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị chỉ quy định những hợp đồng mang tính đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các trường hợp khác dẫn chiếu theo quy định của Bộ luật Dân sự.

UBTVQH xin báo cáo: các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 43 dự thảo Luật là những hợp đồng mang tính đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản tương ứng với các loại bất động sản đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 6 dự thảo Luật. Tại khoản 1 Điều 44 dự thảo Luật đã chỉnh lý có quy định nội dung “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản khi xác lập, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự*”; quy định này đồng thời cũng đã làm rõ các trường hợp khác về hợp đồng không nằm trong quy định của dự thảo Luật thì thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

6.2. Về sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản (Điều 44)

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể, dễ hiểu, minh bạch về tính pháp lý của hợp đồng kinh doanh bất động sản để khắc phục tình trạng “chưa có quy định kiểm soát nội dung, mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản; quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản chưa chặt chẽ để đảm bảo sự minh bạch về giá bất động sản và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản” theo Báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và định hướng sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 1 Điều 44 dự thảo Luật quy định “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản khi xác lập, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự*”; khoản 5 Điều 45 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung chính của các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 43.

6.3. Về nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản (Điều 45)

- Có ý kiến đề nghị cần cụ thể hóa hơn nữa các quy định tại Điều 45 về trách nhiệm của chủ đầu tư trong vấn đề bàn giao sản phẩm đúng thời gian quy định, đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng, bảo đảm đúng cam kết trong hợp đồng.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung khoản 5 Điều 45 giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung chính của các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản để làm rõ, cụ thể những nội dung chính, cơ bản của từng loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. Các nội dung liên quan về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bàn giao sản phẩm đúng thời gian quy định, trong việc đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng, bảo đảm đúng cam kết trong hợp đồng sẽ được nghiên cứu đưa vào phù hợp trong các loại hợp đồng mẫu ban hành kèm theo Nghị định của Chính phủ.

- Một số ý kiến cho rằng, các nội dung của hợp đồng mẫu là vừa thừa, vừa thiếu. Một số ý kiến đề nghị không quy định hợp đồng kinh doanh bất động sản

phải được lập theo mẫu để tránh can thiệp sâu vào quan hệ dân sự, tôn trọng sự thỏa thuận của các bên giao dịch, chỉ áp dụng hợp đồng mẫu trong một số trường hợp đặc thù có sự can thiệp của Nhà nước.

UBTVQH xin báo cáo: kinh doanh bất động sản là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện; lĩnh vực kinh doanh bất động sản là lĩnh vực đặc thù, giao dịch kinh doanh bất động sản có những nội dung đặc thù riêng nên cần phải quy định hợp đồng mẫu để quy định những nội dung chính, quan trọng cần phải có của hợp đồng. Dự thảo Luật đưa ra quy định về hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản và chỉ quy định những nội dung chính, quan trọng cần có trong hợp đồng mẫu, các nội dung khác do các bên tham gia ký kết hợp đồng tự thỏa thuận theo Bộ luật Dân sự. Tại khoản 1 Điều 44 dự thảo Luật đã làm rõ các trường hợp khác về hợp đồng không nằm trong quy định của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) thì thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

- Có ý kiến cho rằng, Điều 47 dự thảo Luật quy định 4 nội dung cho các loại hợp đồng nhưng Điều 45 lại có tới 15 loại hợp đồng kinh doanh bất động sản ở các lĩnh vực, các sản phẩm khác nhau.

UBTVQH xin báo cáo: các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản quy định trong dự thảo Luật phù hợp, tương ứng với các loại bất động sản đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 5 của dự thảo Luật. Điều 43 dự thảo Luật quy định chia ra thành 4 nhóm nội dung chính của các loại hợp đồng; trong từng nhóm nội dung có các nội dung chi tiết. Các nội dung chính của hợp đồng phù hợp, cần thiết, quan trọng đối với các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản; có những nội dung để vừa áp dụng chung cho các loại hợp đồng, có những nội dung áp dụng riêng đối với từng loại hợp đồng. Tại khoản 5 Điều 45 dự thảo Luật đã quy định giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung chính của các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản để làm rõ, cụ thể những nội dung chính, cơ bản của từng loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung một điều về giải quyết tranh chấp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, quy định rõ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp.

UBTVQH xin báo cáo: việc giải quyết tranh chấp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, quy định rõ về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đã được quy định cụ thể trong Luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương mại, Bộ luật Dân sự.

6.4. Về giá giao dịch bất động sản (Điều 46)

- Có ý kiến cho rằng quy định “giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận” tại khoản 1 là không thống nhất với quy định về giá đất được xác định theo nguyên tắc giá thị trường tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Có ý kiến đề nghị quy định nếu giá mua bán, chuyển nhượng do các bên thỏa thuận, ghi trong hợp đồng cao hơn giá do Nhà nước quy

định để tính thuế, nộp thuế thì áp dụng theo giá giao dịch. Có ý kiến đề nghị giao Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 48 dự thảo Luật.

UBTVQH xin báo cáo: quy định giá đất được xác định theo nguyên tắc giá thị trường tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là quy định để áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân; không áp dụng đối với các giao dịch dân sự, kinh doanh do các tổ chức, cá nhân xác lập và thực hiện với nhau.

Quy định trong dự thảo Luật nội dung về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã tương thích, phù hợp, bảo đảm không trái nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự. Việc tính thuế, nộp thuế trong giao dịch bất động sản đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về thuế, trong đó bao gồm việc đối chiếu, xác định, áp giá để xác định thuế, tính thuế, kê khai thuế; nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Tại khoản 5 Điều 8 dự thảo Luật đã quy định hành vi bị nghiêm cấm “*Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước*”.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định tại khoản 3 để bảo đảm quản lý được giá giao dịch trên thực tế do dự thảo Luật không quy định cơ quan có thể giám sát giá giao dịch trên thực tế.*

UBTVQH xin báo cáo: quy định trong dự thảo Luật nội dung về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã tương thích, phù hợp, bảo đảm không trái nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự. Việc tính thuế, nộp thuế trong giao dịch bất động sản đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về thuế, trong đó bao gồm việc đối chiếu, xác định, áp giá để xác định thuế, tính thuế, kê khai thuế, xử lý vi phạm đối với hành vi xác định, kê khai sai thể, trốn thuế, lậu thuế; nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

Tại khoản 5 Điều 8 dự thảo Luật đã quy định hành vi bị nghiêm cấm “*Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước*”; đồng thời, tại khoản 3 Điều 46 dự thảo Luật đã quy định “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế*”. Các nội dung quan trọng về nhà nước điều tiết chính sách thuế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng đã được quy định tại Mục 1 Chương IX của dự thảo Luật về điều tiết thị trường bất động sản.

6.5. Về thanh toán trong giao dịch bất động sản (Điều 47)

- *Có ý kiến đề nghị áp dụng thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản để kiểm soát dòng tiền. Một số ý kiến đề nghị quy định rõ việc thanh*

toán trong giao dịch bất động sản, dịch vụ bất động sản không dùng tiền mặt và thực hiện qua ngân hàng để kiểm soát giá bất động sản trên thị trường để phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW, Đề án phát triển thanh toán không dùng tiền mặt tại Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 47, theo đó chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải nhận tiền thanh toán hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản qua tài khoản ngân hàng, bổ sung khoản 6 Điều 7 về *Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản*, nhằm thể chế hóa chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW về nội dung hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị quy định chủ đầu tư phải mở tài khoản riêng tại ngân hàng bảo lãnh cho dự án để nhận tiền của khách hàng, ngân hàng có trách nhiệm giám sát chủ đầu tư sử dụng số tiền đúng mục đích và bảo đảm dự án hoàn thành đúng tiến độ đã cam kết.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 2 Điều 47 dự thảo Luật đã quy định “*Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam*”; điểm a khoản 4 Điều 23 dự thảo Luật đã quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư “*Sử dụng tiền đã thu từ khách hàng để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định pháp luật về phòng, chống rửa tiền*”.

6.6. Về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản (Điều 49)

Có ý kiến đề nghị sửa “Bộ luật Dân sự” thành “pháp luật về tố tụng dân sự, về tố tụng hành chính” tại điểm b khoản 1. Có ý kiến đề nghị làm rõ “tranh chấp, khiếu kiện” tại điểm b khoản 1 là tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hay tranh chấp liên quan đến nhà ở, công trình xây dựng là đối tượng của hợp đồng. Có ý kiến đề nghị làm rõ “tranh chấp, khiếu kiện” để tránh bị bên thứ ba lợi dụng, cản trở.

UBTVQH xin tiếp thu và dự thảo Luật đã được rà soát, chỉnh lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 49 thành “*Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật*” để bảo đảm phù hợp với các Luật Khiếu nại, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương mại, Luật Đất đai. Luật Khiếu nại, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Trọng tài thương mại đã có đầy đủ các quy định để làm căn cứ xác định

bất động sản khi đưa vào kinh doanh phải không có tranh chấp hoặc nếu có tranh chấp thì tranh chấp phải đã được giải quyết xong, được xác định như sau: (i) Bất động sản không có tranh chấp được xác định là đang không nằm trong vụ việc tranh chấp đã được người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại thụ lý giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật Khiếu nại, không nằm trong vụ kiện đã được Tòa án thụ lý đơn yêu cầu theo quy định của Luật Tố tụng dân sự, không nằm trong vụ việc tranh chấp đã có đơn khởi kiện gửi đến trọng tài thương mại và đã có thông báo đơn khởi kiện của Trung tâm trọng tài thương mại theo quy định của Luật Trọng tài thương mại; (ii) Tranh chấp đã được giải quyết xong được xác định là vụ việc tranh chấp đã có một trong các quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, gồm: quyết định giải quyết khiếu nại được ban hành bởi người giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của Luật Khiếu nại, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của Luật Tố tụng dân sự, phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của Luật Trọng tài thương mại.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc trường hợp chuyển nhượng hợp đồng góp vốn trong kinh doanh bất động sản và chuyển nhượng hợp đồng dịch vụ kinh doanh bất động sản có thể phát sinh trong thực tế.

UBTVQH xin báo cáo: quy định về các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trong dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quá trình thực thi, áp dụng các quy định cho thấy sự phù hợp, đáp ứng nhu cầu của người dân, doanh nghiệp, không có các vướng mắc đáng kể phát sinh. Quy định về các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trong dự thảo Luật chỉ nhằm để áp dụng đối với một số trường hợp có tính đặc thù, thực sự cần thiết để đáp ứng nhu cầu thiết thực của người dân mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng có sẵn. Các trường hợp khác thì căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự để thực hiện; trong Bộ luật Dân sự cũng đã có quy định về chuyển giao quyền yêu cầu, chuyển giao nghĩa vụ, giao dịch tài sản để làm cơ sở áp dụng đối với các trường hợp giao dịch dân sự phổ biến.

6.7. Về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản (Điều 51)

Có ý kiến đề nghị không nên quy định mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại khoản 2, chỉ nên quy định ở nghị định hoặc thông tư.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý Điều 51 dự thảo Luật.

7. Về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, cấp chứng chỉ nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản (Chương VII)

7.1. Về quy định chung

- Về nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản (khoản 2 Điều 54): Có ý kiến đề nghị làm rõ trường hợp thành lập các hình thức tổ chức kinh tế khác như hợp tác xã thì có cần thiết phải được phép kinh doanh dịch vụ bất động sản không.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 5 Điều 9, khoản 1 Điều 53, khoản 1 Điều 60 và khoản 1 Điều 66, theo đó tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã.

- Về phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 55): Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn về phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, kể cả liên quan đến nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

UBTVQH xin báo cáo: quy định về phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản tại dự thảo Luật kế thừa quy định tại Điều 60 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, theo đó, mọi đối tượng (tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài) đều có quyền kinh doanh dịch vụ bất động sản nếu đáp ứng điều kiện, bao gồm cả việc thành lập doanh nghiệp. UBTVQH xin tiếp thu và bỏ các Điều về Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản và Điều về Phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

7.2. Về sàn giao dịch bất động sản (Mục 1)

- Có ý kiến đề nghị cần quy định rõ về sàn giao dịch bất động sản điện tử tại Điều 52. Có ý kiến đề nghị bổ sung đánh giá tác động do là quy định mới.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 5 Điều 52 để quy định nội dung sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch thông qua phương tiện điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử và Luật Kinh doanh bất động sản, không phải là sàn giao dịch bất động sản điện tử.

- Có ý kiến đề nghị sửa “bản sao có công chứng” thành “bản sao công chứng, chứng thực” tại điểm d khoản 2 Điều 60 để phù hợp với quy định hiện hành.

UBTVQH xin tiếp thu và ghép Điều về thành lập sàn giao dịch bất động sản và Điều về đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản thành Điều 53.

- Về các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản: Nhiều ý kiến đề nghị không quy định bắt buộc mà chỉ khuyến khích giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản. Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 1 Điều 57 chưa thể hiện đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW, chưa có nội dung chứng minh việc bắt buộc giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản là biện pháp hiệu quả để xác định giá đất. Có ý kiến cho rằng chi phí giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản cao hơn công chứng hợp đồng trong khi

công chứng viên có yêu cầu cao hơn về chuyên môn so với nhân viên sàn giao dịch bất động sản. Có ý kiến đề nghị không bắt buộc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản vì phần lớn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, nền. Một số ý kiến đề nghị áp dụng các biện pháp thay thế như: liên thông giữa cơ sở dữ liệu công chứng - đăng ký đất đai - giao dịch bất động sản; không bắt buộc mua bán bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản nhưng sau khi hoàn thành mua bán phải đăng ký lại qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm quản lý về giá; sử dụng trung gian đấu giá. Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định sau khi khảo sát, đánh giá tác động. Có ý kiến đề nghị hoàn thiện quy định để kiểm soát chi phí qua sàn giao dịch bất động sản sau khi có số liệu thống kê cụ thể.

Một số ý kiến nhất trí về quy định các loại giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản; tuy nhiên cần cân nhắc kỹ lưỡng để không làm phát sinh thêm thủ tục hành chính, chi phí, phù hợp với vị trí, bản chất, vai trò, chức năng của sàn, có quy định về chịu trách nhiệm và bồi thường khi giao dịch bất thành. Có ý kiến nhất trí về việc bắt buộc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thông qua sàn giao dịch bất động sản vì có tính rủi ro. Một số ý kiến đề nghị quy định rõ ràng các trường hợp giao dịch thông qua và không thông qua sàn giao dịch bất động sản; đề nghị quy định theo lộ trình đến thời điểm phù hợp thì mọi giao dịch bất động sản phải thông qua sàn để có thời gian hoàn thiện hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản. Có ý kiến đề nghị làm rõ các giao dịch bắt buộc thông qua sàn giao dịch bất động sản có bao gồm cả sàn giao dịch bất động sản điện tử hay không. Có ý kiến cho rằng, nếu để sàn giao dịch bất động sản có chức năng là trung gian, hỗ trợ các cơ quan quản lý nhà nước thì cần nghiên cứu quy định lại về địa vị pháp lý, tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Có ý kiến đề nghị quy định chỉ các giao dịch giữa những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản mới thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản để quản lý; giao dịch giữa người dân thì thực hiện công chứng, chứng thực. Có ý kiến cho rằng, các giao dịch thuộc diện khuyến khích giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản tại khoản 2 Điều 57 bao gồm cả những trường hợp nằm ngoài phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn đối với các giao dịch các loại hình bất động sản không phải nhà ở.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa theo hướng: bỏ quy định về các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản tại Chương VII dự thảo Luật; bổ sung khoản 7 Điều 8 dự thảo Luật về chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản, theo đó “Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản”. Thực tiễn tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho thấy các sàn giao dịch bất động sản hiện nay chưa đủ khả năng để bảo đảm tính an toàn pháp lý của giao dịch, đã xuất hiện nhiều trường hợp sàn giao dịch bất

động sản có hành vi làm nhiễu loạn thị trường. Việc bắt buộc giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản sẽ dẫn đến nguy cơ lợi dụng quy định của pháp luật, không bảo đảm thực hiện nhiệm vụ phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, an toàn, bền vững.

Đồng thời, UBTVQH xin bổ sung Điều 59 về Quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản để quy định rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh trong quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản.

- Về điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (Điều 59):

+ Một số ý kiến cho rằng, điều kiện thành lập, giải thể sàn giao dịch bất động sản, các quy định về điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản quá đơn giản.

Có ý kiến đề nghị bổ sung điều kiện tại khoản 2 để phù hợp với các hình phạt theo quy định của Bộ luật Hình sự. Có ý kiến đề nghị tách quy định tại khoản 2 thành các khoản riêng về năng lực hành vi dân sự, không trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án, không bị tạm giữ hoặc tước chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 3 Điều 59 vì đã bao gồm trong “chấp hành án”. Có ý kiến đề nghị bỏ những cụm từ “và phải”, “không đang” để bảo đảm kỹ thuật lập pháp.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại Điều 54 về điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp do Luật Doanh nghiệp đã có quy định cụ thể về các điều kiện này và phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp; phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

+ Có ý kiến đề nghị rà soát quy định tại Điều 55 để phù hợp với cả hình thức sàn giao dịch bất động sản điện tử.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 5 Điều 52 để quy định nội dung sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch thông qua phương tiện điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử và Luật Kinh doanh bất động sản, không phải là sàn giao dịch bất động sản điện tử. Do đó, không cần thiết quy định các nội dung riêng cho sàn giao dịch bất động sản điện tử.

- Về nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (Điều 55):

+ Nhiều ý kiến đề nghị bỏ quy định về việc người đại diện sàn giao dịch bất động sản xác nhận giao dịch thành công tại khoản 5 vì không phù hợp với Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự. Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn về mối quan hệ giữa xác nhận giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản với công chứng, chứng thực và đăng ký đất đai. Có ý kiến cho rằng nhân viên, người đại diện sàn giao dịch bất động sản chưa được đào tạo

chuyên sâu để kiểm tra giấy tờ về bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 8 Điều 55, theo đó chỉ quy định về việc sàn giao dịch bất động sản xác nhận giao dịch thông qua sàn.

+ *Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 7 vì đây là nghĩa vụ chung của doanh nghiệp đối với Nhà nước, trùng lặp với khoản 4 Điều 63. Có ý kiến đề nghị làm rõ “các hoạt động khác theo quy định của pháp luật” đối với sàn giao dịch bất động sản.*

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ quy định này.

+ *Nhiều ý kiến cho rằng, cơ chế chịu trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản chưa ràng buộc được trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản. Một số ý kiến đề nghị hoàn thiện các quy định về tổ chức, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, tiêu chuẩn, trách nhiệm của các nhân viên sàn giao dịch bất động sản, có cơ chế chặt chẽ hơn để kiểm soát giá giao dịch thực tế của các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.*

UBTVQH xin tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa quy định tại các điều của Mục 1 Chương VII theo hướng quy định rõ hơn về điều kiện, tổ chức, hoạt động, nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản nhằm bảo đảm công khai, minh bạch, nâng cao trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản.

- *Về thành lập và đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản (Điều 55):*

+ *Có ý kiến đề nghị sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.*

UBTVQH xin báo cáo: theo Phụ lục IV Luật Đầu tư, kinh doanh bất động sản ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện và theo khoản 1 Điều 9 dự thảo Luật, tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản (trong đó có kinh doanh dịch vụ bất động sản) phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có ngành, nghề kinh doanh bất động sản nên phải thực hiện thủ tục đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

+ *Có ý kiến đề nghị làm rõ điều kiện “có năng lực về tài chính”. Có ý kiến đề nghị làm rõ điều kiện “cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu” cho sàn giao dịch bất động sản trực tiếp và sàn giao dịch bất động sản điện tử.*

UBTVQH xin báo cáo: khoản 3 Điều 53 dự thảo Luật quy định về sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch để được cấp giấy phép hoạt động. Tại khoản 4 Điều 53 dự thảo Luật đã giao Chính phủ quy định chi tiết về Điều này.

- *Về nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (Điều 56): Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 về “làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán, ký kết hợp đồng” vì là nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản.*

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát, chỉnh lý Điều 55 dự thảo Luật.

+ *Có ý kiến đề nghị bổ sung nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản phải cung cấp trung thực thông tin về quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở, thiết kế về kiến trúc, điện, nước và hạ tầng khác cho người mua.*

UBTVQH xin báo cáo: Điều 57 dự thảo Luật đã quy định nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản nhằm bảo đảm cơ chế chịu trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản chặt chẽ hơn, cụ thể, ràng buộc được trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản. Tại khoản 2 Điều 57 quy định sàn giao dịch bất động sản có nghĩa vụ cung cấp, niêm yết đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp, niêm yết; quy định này đã bao hàm nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản phải cung cấp trung thực thông tin về bất động sản bao gồm các thông tin về quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở, thiết kế về kiến trúc, điện, nước và hạ tầng khác cho người mua.

- *Về quyền của sàn giao dịch bất động sản (Điều 57): Có ý kiến đề nghị giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức phí dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản, không để các bên tự thỏa thuận do sẽ dẫn đến việc khách hàng dễ bị ép phí dịch vụ cao.*

UBTVQH xin báo cáo: phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản trả cho sàn giao dịch không phải là phí (phí đối với dịch vụ công, xác định giá đối với tài sản công) theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí nên không thuộc diện Hội đồng nhân dân quyết định. Đây là giao dịch dân sự, do vậy việc khách hàng trả chi phí dịch vụ cho Sàn khi sử dụng các dịch vụ thương mại do Sàn cung cấp là giá dịch vụ kinh doanh khi doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thương mại và khách hàng sử dụng dịch vụ thương mại; vì vậy, việc xác định, thu giá dịch vụ do các bên thỏa thuận, thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại và các quy định pháp luật có liên quan.

- *Có ý kiến cho rằng, sàn giao dịch bất động sản là chủ thể đặc biệt, trong một số trường hợp có thẩm quyền ban hành văn bản có giá trị pháp lý; đề nghị cân nhắc để tránh mâu thuẫn với các luật chuyên ngành khác.*

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật không quy định các giao dịch bất động sản bắt buộc phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản, mà quy định quyền tự lựa chọn của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong việc thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản. Dự thảo Luật xây dựng các quy định về kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để hướng tới nâng cao tính chuyên nghiệp, thuận tiện cung cấp dịch vụ của sàn giao dịch để thu hút tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong việc thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản để đáp ứng nhu cầu thiết thực của doanh nghiệp, người dân nhằm đạt được chuẩn mực như định hướng trong Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Tại Điều 55 dự thảo Luật đã chỉnh lý, bỏ quy định nội dung về người đại diện pháp luật của Sàn giao dịch bất động sản ký xác nhận giao dịch thành công vào hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và khách hàng, hợp đồng này làm căn cứ để

làm các thủ tục tiếp theo theo quy định của các pháp luật có liên quan.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về hình thức đấu giá công khai để bảo đảm minh bạch, kiểm soát được giá giao dịch, chống thất thu thuế.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật quy định về các dịch vụ trung gian hỗ trợ giao dịch bất động sản, không quy định bắt buộc doanh nghiệp và người dân phải thực hiện theo một phương thức giao dịch cụ thể nào. Sàn giao dịch bất động sản có quyền lựa chọn phương thức giao dịch, bao gồm cả hình thức đấu giá, nhưng phải tuân thủ các quy định liên quan của pháp luật về đấu giá tài sản. Bên cạnh đó, các quy định về sàn giao dịch bất động sản tại Mục 1 Chương VII dự thảo Luật đã được hoàn thiện nhằm góp phần nâng cao tính minh bạch, kiểm soát được giá giao dịch, chống thất thu thuế trong giao dịch bất động sản.

7.3. Về môi giới bất động sản (Mục 2)

- Về điều kiện tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (Điều 60): Một số ý kiến cho rằng, cần phát triển ngành môi giới bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, lành mạnh, có hành lang pháp lý rõ ràng, cụ thể. Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn về quản lý Nhà nước đối với hoạt động môi giới bất động sản; quy định chặt chẽ hơn về môi giới bất động sản. Có ý kiến đề nghị tách nội dung về điều kiện, quyền và nghĩa vụ của cá nhân được hành nghề môi giới bất động sản với tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát, chỉnh lý quy định tại Mục 2 Chương VII dự thảo Luật về môi giới bất động sản để hoàn thiện các quy định về môi giới bất động sản nhằm mục đích thúc đẩy phát triển lĩnh vực môi giới bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, lành mạnh, có hành lang pháp lý rõ ràng, cụ thể; bảo đảm trình độ, khả năng tư vấn cho khách hàng của đội ngũ cá nhân hành nghề môi giới bất động sản.

- Về quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản (Điều 63) và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản (Điều 64): Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định về bồi thường thiệt hại trong trường hợp giao dịch không thành công do lỗi của chủ đầu tư và người môi giới tại khoản 6 Điều 63 và khoản 6 Điều 64. Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 3 Điều 64 do trùng lặp với khoản 2 Điều 60. Có ý kiến đề nghị ghép khoản 4 và khoản 5 Điều 64.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại Điều 63 và Điều 64 dự thảo Luật.

- Có ý kiến nhất trí với quy định tại khoản 4 Điều 65 để hoạt động môi giới bất động sản chuyên nghiệp hơn. Một số ý kiến cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 60 thiếu khả thi vì khó quản lý những người môi giới bất động sản không hành nghề trong sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới. Một số ý kiến đề nghị làm rõ việc giới thiệu khách hàng, đăng tải thông tin hộ, mua bán hộ, được hưởng hoa hồng có được coi là môi giới bất động sản hay không. Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có

chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản vì làm phát sinh thêm giấy phép mà không kiểm soát được, dẫn đến khuyến khích vi phạm pháp luật; đề nghị chỉ quản lý bằng thuế thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp, căn cước công dân, đăng ký kinh doanh.

UBTVQH xin báo cáo: môi giới bất động sản là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện, vì vậy cần phải tuân thủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó có điều kiện cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Quy định này được xây dựng trên cơ sở kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quy định này cũng phù hợp với thông lệ quốc tế và phù hợp với hệ thống quy định pháp luật của Việt Nam. Quá trình thực thi áp dụng các quy định cho thấy sự phù hợp, đáp ứng được nhu cầu chính đáng, thiết thực, cần thiết của các doanh nghiệp, tổ chức, người dân; góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản vận hành, phát triển lành mạnh, công khai.

- Có ý kiến đề nghị quy định cá nhân có bằng tốt nghiệp của các trường đại học đào tạo chuyên ngành kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản thì không cần tham gia khóa đào tạo để cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Có ý kiến cho rằng, nếu quy định tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản quá cao sẽ góp phần chuẩn hóa, nâng cao trình độ, tuy nhiên làm giảm số lượng người hành nghề môi giới bất động sản, tác động tiêu cực đến giao dịch bất động sản. Có ý kiến đề nghị cân nhắc điều kiện “có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên” vì thực tế nhiều cá nhân lao động tự do vẫn có thể thực hiện môi giới bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: quy định này được xây dựng trên cơ sở kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quy định này cũng phù hợp với thông lệ quốc tế và phù hợp với hệ thống quy định pháp luật của Việt Nam. Quá trình thực thi áp dụng các quy định cho thấy sự phù hợp, đáp ứng được nhu cầu chính đáng, thiết thực của các doanh nghiệp, tổ chức, người dân; góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản vận hành, phát triển lành mạnh, công khai.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định chế tài xử lý đối với cá nhân hoạt động môi giới bất động sản nhưng không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và không làm việc trong sàn giao dịch, tổ chức môi giới bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: điểm b khoản 2 Điều 60 dự thảo Luật quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải hành nghề trong sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Việc hoạt động môi giới bất động sản không đúng quy định này sẽ bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại nghị định của Chính phủ. Hiện nay, việc kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc kinh doanh dịch vụ bất động sản mà không thành lập doanh nghiệp sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 59 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt

vi phạm hành chính về xây dựng.

- Có ý kiến đề nghị đề nghị bổ sung quy định cụ thể về điều kiện, hoạt động, trách nhiệm và nghĩa vụ của tổ chức môi giới bất động sản để bảo đảm quản lý loại hình tổ chức này.

UBTVQH xin báo cáo: Dự thảo Luật đã có các điều quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản. Dự thảo Luật đã được chỉnh lý tại các Điều 60, 61, 63, 64 về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản để bảo đảm quản lý loại hình tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực này.

- Về thù lao của cá nhân môi giới bất động sản (Điều 62): Có ý kiến đề nghị làm rõ thêm quy định này để có mức độ kiểm soát phù hợp đối với hoạt động môi giới bất động sản. Có ý kiến đề nghị quy định khung phí, tỷ lệ hoa hồng của môi giới bất động sản để kiểm soát giá bất động sản trên thị trường.

UBTVQH xin báo cáo: phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản trả cho sàn giao dịch không phải là phí (phí đối với dịch vụ công, xác định giá đối với tài sản công) theo quy định của pháp luật về phí nên không thuộc diện Hội đồng nhân dân quyết định. Đây là giao dịch dân sự, do vậy việc khách hàng trả chi phí dịch vụ cho Sàn khi sử dụng các dịch vụ thương mại do sàn giao dịch bất động sản cung cấp là giá dịch vụ kinh doanh khi doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thương mại và khách hàng sử dụng dịch vụ thương mại; vì vậy, việc xác định, thu giá dịch vụ do các bên thỏa thuận, thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Có ý kiến đề nghị giao Sở Xây dựng các địa phương quản lý đội ngũ môi giới bất động sản, có chế tài rõ ràng, kiểm tra, kiểm soát thường xuyên, công khai thông tin các tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản cho người dân.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý khoản 3 Điều 69 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

7.4. Về tư vấn, quản lý bất động sản (Mục 3)

- Về phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản (Điều 65): Có ý kiến cho rằng phạm vi tư vấn bất động sản theo Điều 70 và khái niệm “tư vấn bất động sản” tại khoản 13 Điều 3 là chồng chéo, mâu thuẫn với hoạt động tư vấn pháp luật của luật sư theo khoản 1 Điều 28 Luật Luật sư, dẫn đến việc luật sư tư vấn pháp luật về bất động sản theo Luật Luật sư là vi phạm Luật Kinh doanh bất động sản; đề nghị bỏ Điều 70 hoặc quy định dẫn chiếu theo Luật Luật sư.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 13 Điều 3 và khoản 2 Điều 65 dự thảo Luật.

- Về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản (Điều 66):

+ Có ý kiến đề nghị làm rõ “cơ quan đó” tại khoản 2 Điều 66 về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa khoản 2 Điều 66 theo hướng: Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức tư vấn, quản lý bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp. Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp có trách nhiệm đăng tải thông tin lên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ quy định doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục thông báo trước khi hoạt động kinh doanh vì cơ quan quản lý nhà nước đã có thông tin từ giấy phép đăng ký kinh doanh.

UBTVQH xin báo cáo: quy định này là cần thiết để nâng cao tính công khai, minh bạch của hoạt động kinh doanh bất động sản. Các thông tin về tổ chức tư vấn, quản lý bất động sản được đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản là nguồn dữ liệu quan trọng để người dân và các cơ quan quản lý nhà nước khai thác, hạn chế các trường hợp tổ chức cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản không đủ điều kiện.

- Có ý kiến cho rằng quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản khác với điều kiện hành nghề luật sư theo quy định tại Luật Luật sư.

UBTVQH xin báo cáo: tư vấn bất động sản quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản khác với tư vấn luật quy định trong Luật Luật sư cả về hình thức, nội dung, mục đích, kết quả. Vì vậy điều kiện của hai ngành, nghề, lĩnh vực hoạt động này là khác nhau. Luật Luật sư không điều chỉnh ngành, nghề tư vấn bất động sản và Luật Kinh doanh bất động sản không điều chỉnh hoạt động, ngành, nghề tư vấn pháp lý.

7.5. Về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Mục 4)

- Về yêu cầu đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (Điều 68):

+ Có ý kiến cho rằng, tổ chức được phép đào tạo, sát hạch về kiến thức hành nghề môi giới bất động sản phải xin phép Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng sẽ dẫn đến cơ chế xin - cho; đề nghị quy định rõ điều kiện của tổ chức được phép đào tạo, sát hạch về kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, làm rõ về chuyên

môn đào tạo. Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại Điều 68 và Điều 69 do ngành, nghề kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đã được loại bỏ khỏi Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện và không đáp ứng điều kiện cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng theo khoản 1 Điều 7 Luật Đầu tư. Có ý kiến cho rằng, việc giao Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học tại khoản 5 là không phù hợp với Luật Đầu tư vì hoạt động kinh doanh bất động sản là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện; khoản 3 Điều 7 Luật Đầu tư quy định điều kiện đầu tư kinh doanh “phải được quy định tại luật, nghị quyết của Quốc hội, Pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nghị định của Chính phủ và điều ước quốc tế nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Bộ, cơ quan ngang bộ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác không được ban hành quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh”.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa quy định tại Điều 68 dự thảo Luật, theo đó cơ sở đào tạo kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các yêu cầu nhất định về tư cách pháp nhân, cơ sở vật chất, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo và giáo trình giảng dạy. Trong đó, quy định về tư cách pháp nhân của cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản tại khoản 1 Điều 68 dự thảo Luật đã kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, gồm các trường hợp: a) cơ sở đào tạo được thành lập theo quy định của Luật Giáo dục nghề nghiệp và Luật Giáo dục đại học; b) doanh nghiệp đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn; c) tổ chức khác được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn. Dự thảo Luật không quy định về thủ tục xin phép Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng, không có nội dung tạo ra cơ chế xin - cho. Khoản 3 Điều 68 dự thảo Luật quy định các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm giáo trình đào tạo phù hợp với chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 4 như sau: cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các sàn giao dịch bất động sản, các doanh nghiệp quản lý bất động sản phải bảo đảm điều kiện quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan trong thời gian tối thiểu là 05 ngày.

UBTVQH xin tiếp thu và bỏ nội dung này do đã nằm trong chương trình khung quy định tại khoản 3 tại Điều 68.

- Về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 71):

+ Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điểm c khoản 1 vì cá nhân đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản theo điểm a khoản 1 Điều 77 thì đã có

trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên theo khoản 3 Điều 76.

UBTVQH xin tiếp thu và dự thảo Luật đã bỏ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 71.

+ Có ý kiến đề nghị cần đánh giá kỹ lưỡng về thời hạn của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Có ý kiến đề nghị cân nhắc thời hạn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là 05 năm vì có những chứng chỉ trong ngành đòi hỏi chuyên môn sâu như y tế, luật sư đều không quy định thời hạn. Có ý kiến đề nghị quy định thời hạn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là 10 năm để phù hợp với tình hình chung, giảm thiểu chi phí cho xã hội.

UBTVQH xin tiếp thu không quy định về thời hạn của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và bỏ quy định này tại Điều 69 dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị giao sàn giao dịch bất động sản phối hợp với tổ chức có chức năng đào tạo để đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề cho các cá nhân môi giới làm việc trong sàn.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 8 Điều 57 dự thảo Luật quy định về nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản trong việc tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho các môi giới làm việc tại tổ chức của mình. Yêu cầu đối với các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đã được quy định tại Điều 68 dự thảo Luật.

- Về thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 70): Có ý kiến cho rằng, khoản 1 Điều 70 dự thảo Luật quy định một trong những điều kiện dự thi sát hạch là có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, tuy nhiên, lại không có quy định cụ thể về bồi dưỡng và cấp giấy chứng nhận này. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về điều kiện, thời gian, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản để phù hợp với khoản 1 Điều 58.

UBTVQH xin báo cáo: Khoản 1 Điều 69 dự thảo Luật đã quy định cá nhân dự thi phải có điều kiện giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản. Khoản 3 Điều 69 dự thảo Luật quy định cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy phù hợp với chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.

- Về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 71):

+ Có ý kiến cho rằng, dự thảo Luật chỉ đề cập đến việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, không quy định nguyên tắc cơ bản liên quan về đào tạo người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm chặt chẽ.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 68 và Điều 69 dự thảo Luật đã quy định các nội dung liên quan về cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động

sản, điều hành sản giao dịch bất động sản và nội dung cơ bản liên quan về đào tạo người quản lý, điều hành sản giao dịch bất động sản để bảo đảm chặt chẽ. Người quản lý, điều hành sản giao dịch bất động sản là thực hiện chức năng quản lý, điều hành lĩnh vực hoạt động cụ thể của doanh nghiệp, tổ chức, không phải là một ngành, nghề kinh doanh, do vậy không cần thiết phải quy định về các nguyên tắc như về cấp chứng chỉ môi giới bất động sản đối với đào tạo người quản lý, điều hành sản giao dịch bất động sản.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thẩm quyền, cách thức cấp lại và xin cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản hết thời hạn sử dụng.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 4 Điều 72 dự thảo Luật đã quy định giao Chính phủ quy định chi tiết về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Các nội dung liên quan về quy định về thẩm quyền, cách thức cấp lại và xin cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản hết thời hạn sử dụng sẽ được nghiên cứu quy định phù hợp trong Nghị định của Chính phủ.

+ Có ý kiến đề nghị quy định cơ quan, tổ chức tổ chức đào tạo thì được tổ chức thi sát hạch, cấp chứng chỉ. Có ý kiến đề nghị phân cấp thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW. Có ý kiến đề nghị cân nhắc giao tổ chức nghề nghiệp cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, nhằm bảo đảm lợi ích hài hoà giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân cũng như đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính trong việc quản lý xây dựng bất động sản tại khoản 3. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về Hiệp hội Bất động sản do có nhiều đóng góp trong hoạch định chính sách, tham gia giám sát, phản biện các quy định; có thể giao thực hiện một phần những công việc có thể xã hội hóa như việc đào tạo, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: quy định về cơ quan cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trong dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quá trình áp dụng quy định cho thấy sự phù hợp, thuận tiện, đáp ứng được nhu cầu của các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp, không phát sinh các vấn đề vướng mắc đáng kể. Dự thảo Luật được chỉnh lý tại khoản 3 Điều 69 giao Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

8. Về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Chương VIII)

8.1. Về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 70)

- Có ý kiến cho rằng khả năng tiếp cận các thông tin, dữ liệu chính thống về nhà ở và thị trường bất động sản còn hạn chế.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại Điều 72 về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để khắc phục các bất cập, nâng cao khả năng tiếp cận các thông tin, dữ liệu chính thống về nhà ở và thị trường bất động

sản. Việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong dự thảo Luật được kế thừa, phát triển các quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Trong nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có nhiều thông tin, số liệu được thu thập, phân tích, tổng hợp mang tính đặc thù phục vụ công tác quản lý nhà nước, tham mưu, hoạch định chính sách về phát triển nhà ở và thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị tích hợp các thông tin, dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cấp phép thực hiện dự án bất động sản trong một hệ thống dữ liệu quốc gia chung để thuận tiện tra cứu và tăng cường công khai, minh bạch. Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể việc xây dựng, quản lý vận hành hệ thống thông tin, liên thông kết nối chia sẻ với hệ thống dữ liệu quốc gia về đất đai. Có ý kiến đề nghị lấy hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) làm gốc, làm cơ sở để thiết kế, vận hành, quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại Điều 72 về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để hướng đến việc tích hợp các thông tin, dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cấp phép thực hiện dự án bất động sản kết nối, chia sẻ trong một tổng thể hệ thống dữ liệu quốc gia để thuận tiện tra cứu và tăng cường công khai, minh bạch.

Điều 72 dự thảo Luật đã được chỉnh lý để quy định về nội dung nhằm định hướng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; được quản lý, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải gồm có các thành phần: hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, hệ thống thông tin về đất đai và các hệ thống thông tin chuyên ngành có liên quan khác sẽ được quy định chi tiết, cụ thể để các trường dữ liệu, thông tin có thể phù hợp, kết nối, chia sẻ giữa các hệ thống thông tin với nhau và tạo ra cơ sở dữ liệu dùng chung, hiệu quả, khả thi cao.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung quy định tại Điều 71 về Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- *Có ý kiến cho rằng, Điều 72 chưa thể hiện rõ tính minh bạch, khả thi trong xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai do thực tiễn triển khai việc phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022-2025 còn gặp nhiều khó khăn.*

UBTVQH xin báo cáo: việc xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai đang được Chính phủ, các Bộ, Ngành, cơ quan, địa phương triển khai thực hiện. Các nhiệm vụ, yêu cầu, nội dung này có tính khả thi để thực hiện. Các yếu tố cần thiết để xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai được hình thành sau khi sự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) cùng với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được thông qua sẽ là cơ sở để triển khai, hoàn thiện hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; mục đích sẽ từng bước khắc phục các bất cập trong triển khai việc phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022-2025 thời gian qua.

- *Có ý kiến đề nghị tích hợp các thông tin, dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cấp phép thực hiện dự án bất động sản trong một hệ thống dữ liệu quốc gia chung để thuận tiện tra cứu và tăng cường công khai, minh bạch.*

UBTVQH xin báo cáo: việc xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ (thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ). Theo đó, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã và đang được triển khai xây dựng, quản lý và vận hành.

Do vậy, dự thảo Luật quy định về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên cơ sở thống nhất quy định tại 01 Luật (dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi không quy định về nội dung này) đồng thời luật hóa một số nội dung đã được quy định và thực hiện có hiệu quả về xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản từ Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

Với mục tiêu thể chế hóa các chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương trong đó có nội dung xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai, dự thảo Luật đã có các quy định liên quan đến việc kết nối, chia sẻ, liên thông giữa các thông tin, dữ liệu chuyên ngành (về đất đai, công chứng/chứng thực, dân cư...) nhằm đảm bảo việc xây dựng các hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành có tính kết nối “hai chiều”, không chồng chéo, trùng lặp.

8.2. Về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 72)

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung cơ sở dữ liệu về các dự án bất động sản đã được cấp phép nhưng không hoạt động để tránh trường hợp lừa đảo tại*

khoản 3.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định tại Điều 72 về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản đã có thông tin về Cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; dự án nhà ở, bất động sản (điểm d khoản 2 Điều 72). Khoản 3 Điều 72 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết về các nội dung dự thảo Luật quy định về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, bao gồm: tính kết nối với các cơ sở dữ liệu khác, cách thức thu thập, tích hợp, quản lý, sử dụng thông tin, dữ liệu để bảo đảm từng người dân có thể tra cứu.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định tại Điều 73 và Điều 74 về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 3 nội dung cơ sở dữ liệu về mức đánh giá tín nhiệm của dân cư sinh sống về chất lượng công trình để nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo: nội dung này không nằm trong phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản vì đây không phải là hoạt động kinh doanh bất động sản mà thuộc phạm vi, chức năng của các cơ quan thẩm quyền khác, thuộc lĩnh vực khác. Do vậy, dự thảo Luật không quy định nội dung này.

8.3. Về xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 73)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước, chủ đầu tư trong việc bảo đảm minh bạch thông tin để khách hàng chủ động, dễ dàng tìm kiếm; trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai thông tin trước khi ký hợp đồng đặt cọc.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 6 dự thảo Luật đã có quy định về trách nhiệm công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về dự án bất động sản, bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh; các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 73 dự thảo Luật đã có quy định về trách nhiệm của các Bộ, ngành, cơ quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, tổ chức, cá nhân có liên quan trong xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; đồng thời, khoản 7 Điều 74 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết.

Khoản 7 Điều 6 dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh để làm rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước, chủ đầu tư trong việc bảo đảm minh bạch thông tin để khách hàng chủ động, dễ dàng tìm kiếm.

- Khoản 4: Có ý kiến đề nghị bổ sung thông tin về cho thuê bất động sản tại điểm d và điểm e vì thị trường cho thuê bất động sản rất lớn.

UBTVQH xin báo cáo: điểm e khoản 4 Điều 73 dự thảo Luật quy định các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản về thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản để bán thông qua công chứng, chứng thực, trong đó không loại trừ và đã bao gồm thông tin về cho thuê bất động sản. Các giao dịch bán, chuyển nhượng bất động sản có liên quan đến thủ tục đăng ký tài sản, bảo đảm khả thi trong nắm bắt, thu thập, tổng hợp thông tin xác thực, tin cậy về giao dịch bất động sản; thông tin về các hình thức giao dịch bất động sản khác sẽ được quản lý, thu thập, tổng hợp bởi các hệ thống quản lý thông tin khác như hệ thống quản lý về thuế, có thể được các cơ quan có thẩm quyền trích xuất, chia sẻ, sử dụng các thông tin này theo yêu cầu công việc, mục tiêu quản lý nhà nước trong từng lĩnh vực.

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

- Một số ý kiến đề nghị cần thiết lập cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), cơ chế chia sẻ thông tin giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong các lĩnh vực: nhà ở và thị trường bất động sản, đất đai, đăng ký giao dịch bảo đảm, công chứng, chứng thực, đấu giá, thi hành án dân sự.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa quy định tại các điều tại Chương VIII dự thảo Luật về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản để quy định đồng bộ với Chương IX về quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Chương IX về quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản đã được chỉnh lý các quy định cần thiết để nhằm mục đích thiết lập cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), cơ chế chia sẻ thông tin giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong các lĩnh vực: nhà ở và thị trường bất động sản, đất đai, đăng ký giao dịch bảo đảm, công chứng, chứng thực, đấu giá, thi hành án dân sự nhằm giảm bớt thủ tục hành chính, đảm bảo tính thống nhất trong quản lý thông tin, dữ liệu, bảo đảm tính liên thông, thiết thực, hiệu quả, tiết kiệm. Quy định rõ trách nhiệm các Bộ, Ngành, địa phương trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản nhằm để đạt được mục tiêu nêu trên.

- Có ý kiến đề nghị quy định các thông tin công khai qua trang thông tin điện tử để người dân có thể tự kiểm tra, tìm hiểu, đồng thời hạn chế lừa đảo trong thị trường bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và quy định về các thông tin công khai qua trang thông tin điện tử để người dân có thể tự kiểm tra, tìm hiểu tại khoản 1 và khoản

2 Điều 74 dự thảo Luật. Khoản 3 Điều 74 dự thảo Luật đã giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung cụ thể về khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị tiếp tục hoàn thiện quy định về nguồn lực, cơ chế huy động nguồn lực để xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về đất đai, nhà ở và thị trường bất động sản; có thể quy định trích một phần kinh phí từ các nguồn thu từ đất đai, kinh doanh bất động sản để phục vụ công tác điều tra về đất đai, nhà ở. Có ý kiến đề nghị quy định về trách nhiệm của các địa phương bố trí ngân sách để xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 75 dự thảo Luật quy định kinh phí phục vụ cho các hoạt động: xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin; xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách, pháp luật về đầu tư công và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

Về các nguồn kinh phí trích một phần từ các nguồn thu từ đất đai, kinh doanh bất động sản để phục vụ công tác điều tra về đất đai, nhà ở theo ý kiến góp ý đề cập đều là các nguồn thu về ngân sách. Các nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách, pháp luật về đầu tư công và các nguồn khác theo quy định của pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 76 dự thảo Luật đã bao gồm các nguồn kinh phí nêu trên. Việc sử dụng các nguồn kinh phí này đều tuân thủ quy định pháp luật về quản lý ngân sách, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) không phù hợp về phạm vi điều chỉnh để quy định về quản lý, sử dụng các nguồn kinh phí này.

9. Về quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Chương IX)

9.1. Về điều tiết thị trường bất động sản (Mục 1)

- Một số ý kiến đề nghị quy định cụ thể nội dung chính sách và các giải pháp về điều tiết thị trường bất động sản tại dự thảo Luật. Có ý kiến cho rằng 04/05 điều về điều tiết thị trường bất động sản đều giao Chính phủ quy định chi tiết là chưa bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản, chưa thể chế hoá đúng và đầy đủ đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát, chỉnh lý toàn diện Mục 1 Chương IX dự thảo Luật về điều tiết thị trường bất động sản, làm rõ nội hàm các chính sách nhằm giải quyết các vấn đề mất cân đối của thị trường bất động sản, thể hiện vai trò của Nhà nước là phải dẫn dắt thị trường tập trung vào các nội dung, vấn đề trọng tâm, trọng điểm huyết mạch, cốt lõi có tính nguyên tắc, quy luật của thị trường, gồm: Quy định nguyên tắc trong điều tiết thị trường bất động sản (Điều 76); Quy định các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản (Điều 77); Quy định thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản (Điều 78).

Các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 77 liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như đất đai, nhà ở, đầu tư, thuế, tín dụng, đòi hỏi phải thực hiện theo pháp luật chuyên ngành, không quy định cụ thể tại Luật Kinh doanh bất động sản.

- Một số ý kiến cho rằng công cụ quan trọng nhất để điều tiết thị trường bất động sản là thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chiến lược nhà ở, cấp phép thực hiện dự án bất động sản với thực thời gian phù hợp, bảo đảm nguồn cung hợp lý ra thị trường trong một giai đoạn. Một số ý kiến đề nghị hoàn thiện, cụ thể hóa các quy định về điều tiết thị trường bất động sản để tái cấu trúc thị trường, bảo đảm sự can thiệp của Nhà nước ở mức độ hợp lý. Có ý kiến cho rằng vai trò của Nhà nước là phải dẫn dắt thị trường tập trung vào phân khúc bất động sản “bình dân” còn đang thiếu. Có ý kiến cho rằng các chính sách về nhà ở xã hội mới được triển khai, chưa có nhiều đột phá. Có ý kiến cho rằng, nguyên nhân dẫn đến mất cân đối quan hệ cung cầu trong thị trường bất động sản là sự thiếu đồng bộ giữa quá trình đô thị hóa và quá trình công nghiệp hóa. Có ý kiến cho rằng cần kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quản lý địa tô trong mối quan hệ giữa kinh doanh bất động sản và xây dựng nông thôn mới. Có ý kiến cho rằng cơ cấu thị trường bất động sản hiện đang mất cân đối. Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật chưa có các quy định thể hiện vai trò dẫn dắt, định hướng của Nhà nước đối với thị trường bất động sản. Có ý kiến cho rằng thị trường bất động sản hiện vẫn do các nhà đầu tư, cá nhân dẫn dắt. Có ý kiến đề nghị có quy định chặt chẽ hơn để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mạnh dạn công bố những địa điểm đủ điều kiện thực hiện các dự án kinh doanh nhà ở dù chưa có quy hoạch.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại Điều 76, theo đó Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; bảo đảm cung cầu và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững. Nhà nước sẽ chủ động, tăng cường điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội. Bên cạnh đó, để bảo đảm sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản, tái cơ cấu sản phẩm bất động sản, đòi hỏi triển khai một cách đồng bộ các chính sách trong Luật Kinh doanh bất động sản với các luật có liên quan như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các chính sách thuế, tín dụng.

- Về các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản: Một số ý kiến đề nghị làm rõ các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản để bảo đảm tính khả thi, cụ thể về phạm vi, mức biến động, loại giá được đưa ra đánh giá, so sánh, thời gian đánh giá. Một số ý kiến đề nghị quy định rõ phạm vi, công cụ, nguyên tắc, tiêu chí điều tiết thị trường bất động sản.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý Điều 76 quy định một trong các nguyên

tác điều tiết thị trường bất động sản là Nhà nước chủ động, tăng cường điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội nhưng phải bảo đảm kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng; chỉnh sửa Điều 76 và Điều 77 theo hướng làm rõ phạm vi, công cụ, nguyên tắc, tiêu chí điều tiết thị trường bất động sản.

- Về các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản (Điều 77): Có ý kiến cho rằng, Điều 86 chưa quy định được chủ trương, giải pháp điều tiết thị trường bất động sản mà nhắc lại những nguyên tắc ở Điều 83.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh sửa quy định tại Điều 77 theo hướng làm rõ các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản.

- Về thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản (Điều 78): Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc giám sát tình hình thị trường bất động sản để đề xuất điều tiết thị trường, chịu trách nhiệm giải trình khi có vấn đề phát sinh. Có ý kiến cho rằng, Cơ quan chủ trì soạn thảo mới đánh giá 03 giai đoạn: 2009-2010, 2011-2013, 2014-2019; đề nghị đánh giá kỹ hơn giai đoạn từ năm 2020 đến nay để làm cơ sở thiết kế các hệ thống chính sách phù hợp.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 78; đề nghị Chính phủ đánh giá thị trường bất động sản trong các giai đoạn từ 2009 đến nay để làm cơ sở thiết kế các hệ thống chính sách phù hợp về điều tiết thị trường bất động sản, làm cơ sở đề xuất các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị quan tâm nâng cao trình độ chuyên môn, khả năng dự báo, đạo đức của cán bộ, công chức phụ trách về điều tiết thị trường bất động sản; đề nghị bổ sung quy định về tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn và cấp chứng chỉ, chứng nhận cho cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ về điều tiết thị trường bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 80 dự thảo Luật quy định về trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, trong đó đã có nội dung quy định về trách nhiệm các cơ quan nhà nước trong việc xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản; phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước.

Các hoạt động, công tác thực thi nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, khả năng dự báo, đạo đức của cán bộ, công chức phụ trách về điều tiết thị trường bất động sản, chức phụ trách về điều tiết thị trường bất động sản và tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn và cấp chứng chỉ, chứng nhận cho cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ về điều tiết thị trường bất động sản là những hoạt động, công tác cần được thực hiện thường xuyên, liên tục, có chương trình, kế hoạch thực hiện. Vì vậy, dự thảo Luật quy định trách nhiệm của các cơ quan nhà nước về các nội

dung này tại Điều 80 dự thảo Luật, không quy định tại Mục 1 Chương IX dự thảo Luật quy định về điều tiết thị trường bất động sản.

- Về các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản (Điều 78):

+ Có ý kiến đề nghị mở rộng thẩm quyền thực hiện các giải pháp, chính sách điều tiết thị trường bất động sản bao gồm cả Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

UBTVQH xin báo cáo: tại khoản 3 Điều 78 dự thảo Luật quy định trường hợp vượt thẩm quyền được giao, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định các chính sách, giải pháp điều tiết thị trường bất động sản.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung cơ chế quản lý, kiểm soát giá bất động sản, bảo đảm tính chủ động và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 1 Luật Giá quy định phạm vi điều chỉnh bao gồm hoạt động quản lý, điều tiết giá của Nhà nước. Do vậy, dự thảo Luật không quy định trùng lặp về phạm vi điều chỉnh với Luật Giá về nội dung này.

+ Có ý kiến đề nghị cân nhắc việc giao thẩm quyền cho Chính phủ ban hành các chính sách điều tiết thị trường bất động sản. Có ý kiến đề nghị không quy định chính sách thuế trong dự thảo Luật này, không giao Chính phủ ban hành các cơ chế, chính sách, giải pháp về thuế để thực hiện mục tiêu điều tiết thị trường bất động sản do đây là thẩm quyền của Quốc hội.

UBTVQH xin báo cáo: dự thảo Luật chỉ quy định chung các nguyên tắc, các biện pháp để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, không có nội dung ủy quyền cho Chính phủ thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội; việc triển khai các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản phải thực hiện pháp luật chuyên ngành. Tuy nhiên, việc điều tiết, phối hợp các cơ quan để thực thi các công cụ này trong những thời gian, thời điểm, trường hợp bất thường của thị trường bất động sản cần phải có các phương pháp xử lý đặc biệt, giải pháp đặc thù và cần phải có một cơ quan có đủ thẩm quyền để chỉ đạo, điều phối các Bộ, ngành, địa phương để thực hiện các biện pháp đặc biệt, đặc thù, kịp thời điều tiết, xử lý các biến động bất thường của thị trường bất động sản. Do đó, dự thảo Luật quy định giao Chính phủ quyết định các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo thẩm quyền.

+ Một số ý kiến cho rằng các quy định về điều tiết thị trường bất động sản còn chung chung, một số chính sách không có nội hàm, chưa giải quyết được vấn đề mất cân đối của thị trường bất động sản; đề nghị quy định cụ thể nội dung chính sách và các giải pháp về điều tiết thị trường bất động sản tại dự thảo Luật.

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung về điều tiết thị trường bất động sản được quy định trong dự thảo Luật nhằm tạo khuôn khổ pháp lý chung để Chính phủ thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, khắc phục các vấn đề bất cập của thị trường bất động sản thông qua việc ban hành, điều hành thực thi chính sách

theo thẩm quyền được giao. Điều 87 dự thảo Luật đã quy định các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, tuy nhiên việc triển khai thực hiện cụ thể các biện pháp này phải tuân thủ quy định của các luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, pháp luật về thuế, tín dụng. Các biện pháp điều tiết cụ thể sẽ giao cho Chính phủ quy định và xem xét quyết định trong thẩm quyền.

9.2. Về nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Mục 2)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung quy định tại khoản 8 Điều 80 về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện; các nội dung về quản lý nhà nước tại Điều 79 dự thảo Luật không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ và nâng cao hiệu quả, trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước Chính phủ, trước Quốc hội do Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan hậu kiểm, chịu trách nhiệm trong kinh doanh bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: Điều 80 dự thảo Luật hiện nay đã quy định trách nhiệm các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động. Bộ Kế hoạch và Đầu tư quản lý chung về lĩnh vực đầu tư, không quản lý cụ thể về lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tại các cấp chính quyền địa phương, các cơ quan, đơn vị thực hiện thanh tra, kiểm tra đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, dự án bất động sản và chịu trách nhiệm theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

- Về xử lý vi phạm (Điều 81):

Một số ý kiến đề nghị quy định chế tài xử lý vi phạm đối với các hành vi: lừa đảo làm nhiễu loạn thị trường bất động sản; vi phạm liên quan đến những dự án lớn; đầu cơ; phá giá bất động sản; chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết; không ghi giá giao dịch trong hợp đồng đúng với giá giao dịch thực tế; vi phạm tiêu chuẩn, điều kiện của tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định; sử dụng tiền của bên mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai trái pháp luật; không thực hiện đúng quy định về công khai thông tin gây bất lợi và thiệt hại cho khách hàng...

Có ý kiến đề nghị làm rõ trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản, tránh mâu thuẫn với Luật Đầu tư. Có ý kiến đề nghị làm rõ phạm vi, địa bàn mà chủ đầu tư không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới là cấp huyện, cấp tỉnh, toàn quốc để áp dụng thống nhất.

Có ý kiến đề nghị bổ sung các quy định tương ứng trong Luật Xử lý vi phạm hành chính, Bộ luật Hình sự để có chế tài đủ mạnh xử lý vi phạm trong kinh

doanh bất động sản.

UBTVQH xin báo cáo: căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, không quy định nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Xử lý vi phạm hành chính, chỉ quy định nguyên tắc chung về xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc về xử lý vi phạm hành chính được quy định trong Luật Xử lý vi phạm hành chính, các Nghị định của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong các lĩnh vực cụ thể. Điều 81 dự thảo Luật quy định về xử lý vi phạm đã có quy định nguyên tắc chung về xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm phù hợp với khoản 3 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật²⁷.

10. Về điều khoản thi hành (Chương X)

- Có ý kiến đề nghị quy định thời điểm có hiệu lực thi hành của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) là ngày 01/7/2024.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 82 dự thảo Luật.

- Về quy định chuyển tiếp (Điều 92):

+ Có ý kiến cho rằng, các quy định chuyển tiếp còn rắc rối, khó hiểu, chồng lán; đề nghị rà soát để đảm bảo tính khả thi, tránh vướng mắc trong thực hiện, thống nhất với các luật đã ban hành; quy định theo hướng các hoạt động đã thực hiện trước khi Luật có hiệu lực thi hành thì tiếp tục triển khai, nếu cần đáp ứng quy định, điều kiện mới theo Luật này thì thực hiện theo lộ trình.

UBTVQH xin tiếp thu và tiếp tục rà soát các quy định của dự thảo Luật để hoàn thiện quy định về chuyển tiếp.

+ Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 2 có thể dẫn đến tình trạng cơ quan nhà nước ngâm hồ sơ để chờ Luật có hiệu lực; đề nghị quy định theo hướng nếu hồ sơ đã đầy đủ, đúng quy định và nộp trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

UBTVQH xin tiếp thu và tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy định tại khoản 2 Điều 83 dự thảo Luật. Dự thảo Luật quy định một số nội dung theo hướng khắc phục, tháo gỡ các khó khăn cho các chủ đầu tư chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án bất động sản, cụ thể, rõ ràng về các trường hợp thực hiện theo Luật Đầu tư; do đó, việc áp dụng quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản của dự thảo Luật sẽ thuận lợi hơn cho các chủ đầu tư, cơ quan thẩm quyền giải quyết thủ tục. Quy định chuyển tiếp tại khoản 2 Điều 83 dự thảo Luật loại trừ việc các cơ quan thụ lý hồ sơ yêu cầu các chủ đầu tư phải tiếp tục thực hiện theo quy định cũ đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ chuyển nhượng dự án bất động sản mà

²⁷ Khoản 3 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

“Điều 8. Ngôn ngữ, kỹ thuật văn bản quy phạm pháp luật

...3. ...Không quy định chương riêng về thanh tra, khiếu nại, tố cáo, khen thưởng, xử lý vi phạm trong văn bản quy phạm pháp luật nếu không có nội dung mới”.

không để cho các chủ đầu tư dự án được chuyển sang thực hiện theo quy định mới thoáng hơn, thuận tiện hơn.

III. NHỮNG NỘI DUNG KHÁC

- Có ý kiến đề nghị rà soát, quy định chặt chẽ hơn về mối quan hệ giữa bên mua và bên bán và giữa các bên với cơ quan quản lý nhà nước.

UBTVQH xin tiếp thu và rà soát, chỉnh lý tổng thể quy định tại dự thảo Luật, chỉnh lý hoàn thiện các quy định về mối quan hệ giữa bên mua và bên bán và giữa các bên với cơ quan quản lý nhà nước theo hướng chặt chẽ hơn.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định để ràng buộc trách nhiệm trong việc giao đất có thời hạn, cho thuê đất; yêu cầu các doanh nghiệp, chủ đầu tư nộp tiền, đảm bảo nghĩa vụ tài chính với ngân sách Nhà nước trước thì mới được giao đất, khắc phục tình trạng chủ đầu tư sau khi bán nhà ở hình thành trong tương lai thì lấy tiền đó kinh doanh dự án khác, không có tiền nộp vào ngân sách Nhà nước.

UBTVQH xin báo cáo: việc ràng buộc trách nhiệm trong việc giao đất có thời hạn, cho thuê đất; yêu cầu các doanh nghiệp, chủ đầu tư nộp tiền, đảm bảo nghĩa vụ tài chính với ngân sách Nhà nước trước thì mới được giao đất được quy định tại Luật Đất đai. Bên cạnh đó, khoản 5 Điều 8 dự thảo Luật có quy định hành vi bị nghiêm cấm là “*Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước*”.

- Có ý kiến đề nghị tăng cường quản lý đối với các trung tâm đấu giá quyền sử dụng đất để tránh thất thoát nguồn thu của Nhà nước.

UBTVQH xin báo cáo: việc quản lý đối với các trung tâm đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản.

- Có ý kiến đề nghị điều chỉnh quy định về các dự án nhà ở xã hội phải dành 20% diện tích để cho thuê mà không được bán cho người có nhu cầu.

UBTVQH xin báo cáo: việc dành một phần diện tích của các dự án nhà ở xã hội để cho thuê được quy định tại Luật Nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị rà soát để hoàn thiện quy định về cơ chế bảo đảm trách nhiệm cung cấp thông tin thế chấp của chủ đầu tư, việc thực thi, giám sát chặt chẽ các nghĩa vụ giải chấp, bảo vệ quyền lợi của người mua nhà khi ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; bảo đảm chủ đầu tư tuân thủ trách nhiệm giải chấp mà hiện nay đang được quy định tại khoản 2 Điều 182 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

UBTVQH xin báo cáo: khoản 2 Điều 6 dự thảo Luật về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh đã quy định nội dung thông tin về bất động sản mà doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai bao gồm việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có). Việc thực thi, giám sát chặt chẽ các nghĩa vụ giải chấp, bảo vệ quyền lợi của

người mua nhà khi ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; bảo đảm chủ đầu tư tuân thủ trách nhiệm giải chấp được quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ ràng về các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà chung cư đa mục đích, vừa để ở vừa kinh doanh thương mại, hoạt động lưu trú, hoạt động du lịch.

UBTVQH xin báo cáo: khoản 4 Điều 16 dự thảo Luật đã quy định Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.

Các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, vừa để ở, vừa kinh doanh thương mại, hoạt động lưu trú, hoạt động du lịch được quy định tại Luật Đất đai.

- Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ đối với các công trình nhà ở hỗn hợp, tránh tình trạng khi hết thời hạn sử dụng đất thì doanh nghiệp lại tiếp tục xin gia hạn các tầng do doanh nghiệp sử dụng, vì các tầng trên đã bán cho người dân làm nhà ở.

UBTVQH xin báo cáo: việc xử lý tài sản, gia hạn thời hạn sử dụng đất của doanh nghiệp khi hết thời hạn sử dụng đất của dự án được quy định tại Luật Đầu tư và Luật Đất đai.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ ràng, công khai, minh bạch trong dự thảo Luật về thuế, phí, chính sách tín dụng, nhất là đối với các bất động sản hình thành trong tương lai do có tình trạng doanh nghiệp bất động sản là “sân sau” của các ngân hàng.

UBTVQH xin báo cáo: các nội dung liên quan về thuế, phí, chính sách tín dụng được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về thuế, tín dụng.

Ngoài các vấn đề trên, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã chỉ đạo Cơ quan chủ trì thẩm tra, Cơ quan chủ trì soạn thảo và các cơ quan hữu quan tiếp thu, chỉnh lý về kỹ thuật văn bản; đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo chuẩn bị dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật kèm theo dự thảo Luật để trình Quốc hội xem xét tại Kỳ họp thứ 6, xin báo cáo Quốc hội xem xét, cho ý kiến./.

TM. ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBTVQH;
- TT HĐDT, các UB của QH;
- VPCP, NHNN;
- Các Bộ: TP, XD, TNMT, KHĐT, TC;
- Lưu: HC, KT.
- E-pas:

Nguyễn Đức Hải

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.....	7
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh	7
Điều 2. Đối tượng áp dụng	8
Điều 3. Giải thích từ ngữ	8
Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản	9
Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh	10
Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.....	10
Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản	12
Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm	12
Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản.....	13
Điều 10. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.....	14
Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản.....	15
CHƯƠNG II. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN..	15
Điều 12. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh	16
Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.....	16
Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh	17
Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn..	18
Điều 16. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn	19
Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản	20
Điều 18. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh ...	21
Điều 19. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh	22
Điều 20. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn ...	24
Điều 21. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn	25
CHƯƠNG III. KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI.....	26
Điều 22. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh	27

Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai	27
Điều 24. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh	28
Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai	29
Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai	30
Điều 27. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	32
CHƯƠNG IV. KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN	33
Mục 1. Quy định chung.....	33
Điều 28. Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....	33
Điều 29. Yêu cầu chung đối với kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....	34
Mục 2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.....	36
Điều 30. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở	36
Điều 31. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....	37
Điều 32. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....	37
Điều 33. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....	38
Mục 3. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức	38
Điều 34. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức.....	38
Điều 35. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	38
Điều 36. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	39
Điều 37. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	39

CHƯƠNG V. CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN	39
Điều 38. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản	40
Điều 39. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản	40
Điều 40. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản	41
Điều 41. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản	42
Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản	43
CHƯƠNG VI. HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	44
Mục 1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, áp dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	44
Điều 43. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....	44
Điều 44. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	45
Điều 45. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	46
Điều 46. Giá giao dịch bất động sản.....	47
Điều 47. Thanh toán trong giao dịch bất động sản.....	47
Mục 2. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản	47
Điều 48. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng	47
Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản	48
Điều 50. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản	48
Điều 51. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản	49
CHƯƠNG VII. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN	49
Mục 1. Sàn giao dịch bất động sản.....	49
Điều 52. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản.....	49
Điều 53. Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản	50
Điều 54. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....	50
Điều 55.	50
Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản	50
Điều 56. Quyền của sàn giao dịch bất động sản.....	51
Điều 57. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản.....	51

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản	52
Điều 59. Quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản	52
Mục 2. Môi giới bất động sản	52
Điều 60. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản	53
Điều 61. Nội dung môi giới bất động sản.....	53
Điều 62. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản	53
Điều 63. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản.....	53
Điều 64. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản.....	54
Mục 3. Tư vấn, quản lý bất động sản	55
Điều 65. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.....	55
Điều 66. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.....	55
Điều 67. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản	56
Mục 4. Đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản	56
Điều 68. Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.....	56
Điều 69. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản	57
CHƯƠNG VIII. XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	57
Điều 70. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản	57
Điều 71. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.....	58
Điều 72. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.....	58
Điều 73. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.....	59
Điều 74. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.....	60
Điều 75. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản	60

CHƯƠNG IX. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ..61	
Mục 1. Điều tiết thị trường bất động sản61	
Điều 76. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản.....61	61
Điều 77. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản62	62
Điều 78. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản62	62
Mục 2. Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.....63	
Điều 79. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.....63	63
Điều 80.63	63
Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản63	63
Điều 81. Xử lý vi phạm65	65
CHƯƠNG X. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH65	
Điều 82. Hiệu lực thi hành.....65	65
Điều 83. Quy định chuyển tiếp.....65	65

Số: .../2023/QH15

Dự thảo
ngày 09/10/2023

LUẬT
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản.

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

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

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

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

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

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

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

3. *Dự án bất động sản* là dự án đầu tư xây dựng công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

b) Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

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

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

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

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

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

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

2. Thông tin về dự án bất động sản:

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

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

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

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

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

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

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

c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

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

4. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 3 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

b) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định; các trường hợp khác theo quy định của Luật Phá sản, Luật Phòng, chống tham nhũng.

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

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

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

1. Các hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;
- c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại;
- đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;
- g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG II

KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

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

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

2. Các loại công trình xây dựng có sẵn bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này thì cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Các quyền khác trong hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Các quyền khác trong hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Các quyền khác trong hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Các quyền khác trong hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG III

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

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

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

2. Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương án 1:

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

Phương án 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Có các loại giấy tờ: Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình và hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp không phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của công trình xây dựng đó và đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

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

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

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

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

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

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

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

1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

2. Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng

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

Phương án 1:

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

Phương án 2:

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

Phương án 3:

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

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

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (sau đây gọi

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

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

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

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

3. Khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp khách hàng lựa chọn không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với khách hàng đã ký hợp đồng. Việc khách hàng từ chối việc tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

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

5. Phạm vi bảo lãnh, điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và phải được

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG IV

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

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

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

Mục 2

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 30. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.

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

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

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

5. Trong thời hạn sử dụng đất.

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

7. Không nằm trong khu vực đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch chi tiết và điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

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

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

4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.

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

1. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên.

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

3. Trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.

Mục 3

**CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN
BẤT ĐỘNG SẢN CHO TỔ CHỨC**

Điều 34. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức

Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 30 của Luật này.

Điều 35. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

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

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

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

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

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

4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

CHƯƠNG V

CHUYÊN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

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

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

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

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;

b) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị;

c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không có tranh chấp theo quy định của Luật Đất đai, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

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

e) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;

g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;

h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.

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

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

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

5. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan.

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

1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư. Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.

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

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

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ:

a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;

b) Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;

c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.

2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;

c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

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

- a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;
- b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt;
- c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;
- d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- đ) Các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

CHƯƠNG VI

HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

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

Điều 43. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

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

- a) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;
- b) Hợp đồng thuê nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;
- c) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;
- d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;
- đ) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

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

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

doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng.

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

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

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

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

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

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

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

Điều 46. Giá giao dịch bất động sản

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

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

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

Điều 47. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

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

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

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

Mục 2

CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng bao gồm:

- a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

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

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

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về hợp đồng thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật;

c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;

d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng hợp đồng đã ký kết.

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG VII

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

Mục 1

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

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

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9.

2. Tên gọi của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn và theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhưng phải kèm theo cụm từ “Sàn giao dịch bất động sản”, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động.

3. Sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch để được cấp giấy phép hoạt động.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 56. Quyền của sàn giao dịch bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 60. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9, phải đáp ứng các điều kiện sau:

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

b) Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:

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

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

Điều 61. Nội dung môi giới bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới;
- b) Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này;
- c) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch;
- d) Thu phí dịch vụ của khách hàng, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận;
- đ) Từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh;
- e) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra;
- g) Các quyền khác theo đồng dịch vụ môi giới bất động sản.

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

- a) Các quyền theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều này;
- b) Hưởng thù lao theo quy định tại Điều 62 của Luật này.

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

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

- a) Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản trung thực do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp;
- b) Tổ chức khóa đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản;
- c) Thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước;
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- đ) Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản.

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

- a) Nghĩa vụ theo quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;
- b) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nơi cá nhân làm việc;
- c) Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

Mục 3

TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

b) Tư vấn về tài chính bất động sản;

c) Tư vấn về giá bất động sản;

d) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh

ngành thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.

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

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

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

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

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

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

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

Mục 4

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

Điều 68. Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

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

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

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

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

c) Đối với các tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.

2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo theo pháp luật về giáo dục có liên quan.

3. Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.

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

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

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

b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;

c) Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch.

2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

c) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định.

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

CHƯƠNG VIII

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

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

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

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

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

Điều 71. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

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

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG IX

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản;

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

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

d) Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ;

đ) Hỗ trợ cho vay lãi suất ưu đãi đối với khách hàng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối với các loại hình bất động sản cần hỗ trợ, ưu tiên phát triển;

e) Điều hành chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ;

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

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

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

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

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

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

Mục 2

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

Điều 79. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

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

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

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.
2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:
 - a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;
 - b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;
 - c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;
 - d) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;
 - đ) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quản lý hoạt động môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch;
 - e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;
 - g) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn;

g) Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

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

Điều 81. Xử lý vi phạm

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

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

CHƯƠNG X

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 82. Hiệu lực thi hành

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

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

Điều 83. Quy định chuyển tiếp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành, các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sản giao dịch bất động sản đủ điều kiện đào tạo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;

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

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

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

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

BẢNG SO SÁNH CÁC DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1. Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. 2. Luật này không áp dụng đối với các trường hợp: a) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách; chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do sáp nhập, hợp nhất theo quy định của pháp luật; b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; c) Tổ chức, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp; d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) xử lý tài sản bảo đảm là nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; đ) Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không nhằm mục đích kinh doanh.
Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.	Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. 3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và	Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản. 2. Dự án bất động sản là dự án có sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật để đầu tư xây dựng các loại nhà ở, công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. b) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. c) Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng không thuộc quy định tại điểm a, b khoản này. 3. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã	Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. 2. Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản. 3. Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>đưa vào sử dụng.</p> <p>4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.</p> <p>7. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó.</p>	<p>được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng.</p> <p>4. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng.</p> <p>5. Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua và được sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả hàng tháng hoặc thỏa thuận giữa các bên cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó.</p> <p>6. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Luật này.</p> <p>7. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện kinh doanh bất</p>	<p>năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.</p> <p>4. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng, đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc đã hoàn thành việc xây dựng nhưng không yêu cầu phải nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>5. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>6. Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua và được sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê hàng tháng để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết thời hạn thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và đã trả hết số tiền còn lại thì bên thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó.</p> <p>7. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>6. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>8. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.</p> <p>5. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một,</p>	<p>động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và được lập theo mẫu quy định của Luật này.</p> <p>8. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để thực hiện các dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.</p> <p>9. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>11. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>12. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến pháp luật, đầu tư, kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.</p> <p>13. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một,</p>	<p>hợp đồng theo quy định của Luật này.</p> <p>8. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>9. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để thực hiện các dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật này.</p> <p>11. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản, được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này.</p> <p>12. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.	một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.	thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. 13. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên. 14. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo nội dung ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.
<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của Luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải tuân thủ các quy định và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và luật khác có liên quan.</p> <p>3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải tuân thủ các quy định và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh, theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>
Điều Luật mới	<p>Điều 5. Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan</p> <p>1. Hoạt động kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật này và luật khác có liên quan.</p> <p>2. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và luật khác đã được ban hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành về kinh doanh nhà ở, công trình</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; điều tiết thị trường bất động sản; quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.</p> <p>3. Trường hợp luật khác ban hành sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về kinh doanh bất động sản khác với quy định của Luật này thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật này, nội dung thực hiện theo quy định của luật khác đó.</p>	
<p>Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân; 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân; 3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; 4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho 	<p>Điều 6. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo Luật này bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai. b) Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú. c) Nhà ở, công trình xây dựng là tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; d) Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho 	<p>Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo Luật này bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai; b) Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; c) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. <p>2. Chính phủ quy định chi tiết điểm b khoản 1</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.	thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, thiết kế, mục tiêu đầu tư của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. 2. Chính phủ quy định chi tiết việc phân loại bất động sản đưa vào kinh doanh.	Điều này.
Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây: a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản. 2. 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 của bất động sản; đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng	Điều 7. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh: a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản; d) Trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này. 2. Các thông tin công khai: a) Loại bất động sản; b) Vị trí bất động sản; c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; d) Quy mô của bất động sản; đ) Đặc điểm, tính chất, tiến độ đầu tư, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng	Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh 1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về dự án bất động sản, bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh: a) Trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này; b) Trên Trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (nếu có). 2. Thông tin về dự án bất động sản: a) Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản; b) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị; d) Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản. 3. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai:

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;</p> <p>g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);</p> <p>i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>loại mục đích sử dụng và phân diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;</p> <p>g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);</p> <p>i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>k) Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có);</p> <p>l) Thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.</p> <p>m) Thông tin về hợp đồng kinh doanh bất động sản được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản.</p> <p>3. Đối với các thông tin đã công khai theo quy định tại Điều này mà sau đó có thay đổi thì thông tin thay đổi phải được cập nhật sau khi có thay đổi.</p>	<p>a) Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản; thông tin về phân diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>b) Thiết kế cơ sở; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của công trình xây dựng và đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đối với trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở;</p> <p>c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất;</p> <p>d) Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>đ) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở, công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;</p> <p>e) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>4. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn:</p> <p>a) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		<p>liên với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;</p> <p>b) Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó;</p> <p>c) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>5. Thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</p> <p>b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>c) Các hạn chế về quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>6. Các thông tin đã công khai phải được cập nhật khi có sự thay đổi.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản	Điều 8. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản	Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. 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.</p>	<p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi của dự án đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Nhà nước có cơ chế, chính sách điều tiết thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.</p>	<p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi của dự án đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Nhà nước có chính sách để điều tiết thị trường bất động sản, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.</p> <p>6. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.</p> <p>7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p>
<p>Điều 8. Các hành vi bị cấm</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản</p>	<p>Điều 9. Các hành vi bị cấm</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ,</p>	<p>Điều 8. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin,</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.</p> <p>4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.</p> <p>6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p> <p>7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</p> <p>8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>	<p>trung thực thông tin về bất động sản.</p> <p>3. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của bên mua, thuê mua trái pháp luật.</p> <p>5. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p> <p>6. Xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn trái quy định của Luật này; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</p> <p>7. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>	<p>không công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.</p> <p>5. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p> <p>6. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</p> <p>7. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>
<p>Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p>	<p>Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp); có ngành nghề kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự. Không trong</p>	<p>Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Không trong thời gian đang bị cấm hoạt động</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>thời gian đang bị cấm, đình chỉ, tạm đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong thời gian thực hiện thủ tục phá sản, giải thể tổ chức;</p> <p>c) Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn, công nhận, giao làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>Chủ đầu tư dự án bất động sản trong quá trình thực hiện dự án bất động sản phải đảm bảo duy trì năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này nhưng phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực giao dịch bất động sản và kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật, bao gồm:</p> <p>a) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.</p> <p>b) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.</p> <p>c) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ</p>	<p>kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>b) Không trong thời gian đang thực hiện thủ tục phá sản, giải thể theo quy định pháp luật;</p> <p>c) Phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;</p> <p>d) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.</p> <p>3. Cá nhân kinh doanh bất động sản với quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 3 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>b) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định; các trường hợp khác theo quy định của Luật Phá sản,</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.</p> <p>d) Tổ chức, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.</p> <p>đ) Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.</p> <p>e) Tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.</p> <p>g) Tổ chức, cá nhân mua, nhận chuyển nhượng bất động sản theo các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e mục này để sử dụng.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Chương VII của Luật này.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.</p>	<p>Luật Phòng, chống tham nhũng.</p> <p>5. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết điểm c và điểm d khoản 2; quy định chi tiết về tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ về số lượng, giá trị theo từng loại hình bất động sản quy định tại khoản 3 Điều này.</p>
<p>Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh</p>	<p>Điều 11. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức</p>	<p>Điều 10. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam</p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
<p>bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;</p> <p>d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây</p>	<p>kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Các hình thức kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên đất thông qua dự án bất động sản theo quy định pháp luật để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>d) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>đ) Thuê quyền sử dụng đất để cho thuê lại;</p> <p>e) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư, xây dựng nhằm mục đích kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân trong nước được thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại Khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:</p> <p>a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao đất thì được đầu tư xây dựng nhà ở,</p>	<p>định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Các hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại;</p> <p>đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;</p> <p>g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p> <p>3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p>	<p>công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>b) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, d, e Khoản 1 Điều này;</p> <p>4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:</p> <p>a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, d, e Khoản 1 Điều này.</p>	<p>và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>c) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm đ và điểm g khoản 1 Điều này.</p> <p>4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì được thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.</p>
<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <p>1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn</p>	<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản phải đảm bảo các yêu cầu chung sau đây:</p> <p>a) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm</p>	<p>Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>quyền phê duyệt về: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng phân khu, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết;</p> <p>b) Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;</p> <p>c) Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng;</p> <p>d) Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng đúng tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời gian thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở; công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở nếu thuộc phạm vi điều chỉnh của các Luật chuyên ngành thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của các Luật chuyên ngành liên quan.</p>	<p>quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng.</p> <p>4. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời gian thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.</p> <p>5. Đối với dự án nhà ở, ngoài việc đáp ứng các quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>
CHƯƠNG II KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN		
	<p>Điều 13. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở có sẵn được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm: Các loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện giao dịch theo quy định của</p>	<p>Điều 12. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở có sẵn, trừ các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở.</p> <p>2. Các loại công trình xây dựng có sẵn bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng,</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>Luật Nhà ở.</p> <p>2. Các loại công trình xây dựng có sẵn không phải là nhà ở, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú.</p> <p>Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 của Luật này được đưa vào kinh doanh.</p>	<p>thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.</p> <p>3. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Luật này được đưa vào kinh doanh.</p>
<p>Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.</p> <p>2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;</p> <p>b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.</p> <p>3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.</p>	<p>Điều 14. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung.</p> <p>Trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở của chủ đầu tư dự án bất động sản thì quyền sử dụng đất gắn với nhà ở thực hiện theo quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở.</p> <p>2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, các phần diện tích sàn công trình xây dựng trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Thời hạn sở hữu, sử dụng của nhà ở được bán, cho thuê mua xác định theo quy định của pháp luật</p>	<p>Điều 13. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu đối với các căn hộ, phần diện tích sàn xây dựng, công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu là quyền sử dụng chung.</p> <p>2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở về thời hạn sở hữu nhà ở. Việc bán, cho thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng về niên hạn sử dụng công trình xây dựng.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>về nhà ở. Thời hạn sở hữu, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng; bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú được xác định theo thời hạn sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>4. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua được xác định theo nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Trường hợp mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản giữa chủ đầu tư dự án với người mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua là kể từ thời điểm bên mua đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng từ bên bán hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>b) Trường hợp thuê mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản giữa chủ đầu tư dự án với bên thuê mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên thuê mua là kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua theo hợp đồng đã ký kết.</p> <p>c) Trường hợp mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản với người mua, thuê mua không thuộc</p>	<p>4. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.</p> <p>5. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>6. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>trường hợp quy định tại điểm a, b Khoản này thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua là kể từ thời điểm các bên đã hoàn thành thủ tục đăng ký tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đăng ký tài sản để bên mua, bên thuê mua được đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>5. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu.</p>	
<p>Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.</p> <p>2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo</p>	<p>Điều 15. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai; không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của Bộ Luật dân sự;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p>d) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p>	<p>Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>quy định của pháp luật về đất đai; b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.</p>	<p>2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì cần đảm bảo các yêu cầu sau đây: a) Dự án phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 12 của Luật này; b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó; chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà ở được đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Trường hợp bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng thì phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì cần phải đảm bảo các yêu cầu sau đây: a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua; b) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc</p>	<p>sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh thì phải được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật; c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này thì cần đảm bảo các yêu cầu sau đây: a) Dự án phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này; b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh; d) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>3. Trường hợp bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng thì phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì cần phải đảm bảo</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>công trình xây dựng theo dự án được chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn công trình xây dựng đó;</p> <p>c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng trong dự án phải đảm bảo được thiết kế tuân thủ đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;</p> <p>d) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích sử dụng đất chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>đ) Phần diện tích sàn xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và phải được ghi rõ trong hợp đồng bán, cho thuê mua;</p> <p>e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.</p>	<p>các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;</p> <p>b) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn công trình xây dựng đó;</p> <p>c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;</p> <p>d) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích sử dụng đất chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>đ) Phần diện tích sàn xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng có nghĩa vụ phải</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		nộp và phải được ghi rõ trong hợp đồng bán, cho thuê mua; e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.
<p>Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật này.</p>	<p>Điều 16. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.</p> <p>1. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để sử dụng, được thuê nhà ở để sử dụng. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng.</p> <p>2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật này; được mua công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng để cho thuê lại theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng.</p> <p>3. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn được cư trú hợp pháp tại Việt</p>	<p>Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 10 của Luật này được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.</p> <p>2. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng.</p> <p>3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật này; được mua công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng để cho thuê lại theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.</p> <p>4. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thực hiện theo quy định của Luật này mà thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở..</p>	<p>4. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn được cư trú hợp pháp tại Việt Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.</p> <p>5. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.</p>
	<p>Điều 17. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Bất động sản được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 15 của Luật này.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thông qua hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Chương VI của Luật này;</p> <p>3. Các bên ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng cho khách</p>	<p>Điều 16. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Các bên ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật này; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua;</p> <p>c) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản thì các bên thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Mục 1 Chương VII của Luật này;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>hàng;</p> <p>c) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản thì các bên thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định tại Mục 2 Chương VII của Luật này</p> <p>d) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì các bên phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;</p> <p>4. Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ liên quan khác đối với nhà nước theo quy định pháp luật.</p> <p>5. Các bên ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình xây dựng đó. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>6. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định</p>	<p>d) Trường hợp bất động sản thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p> <p>2. Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ liên quan khác đối với Nhà nước theo quy định pháp luật.</p> <p>3. Các bên ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình xây dựng đó. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	pháp luật về đất đai. 7. Quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở tại Điều này không áp dụng đối với nhà ở xã hội.	
Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản 1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. 2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt. 3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó. 4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. 5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.	Điều 18. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản 1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan. 2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận, phê duyệt. 3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. 4. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án. 5. Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây	Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản 1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan. 2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận, phê duyệt. 3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. 4. Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. 5. Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.</p> <p>6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.</p> <p>7. Tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nhà ở về bàn giao nhà ở. Chỉ được phép bàn giao nhà ở cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.</p> <p>8. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, bên thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.</p> <p>9. Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật khác có liên quan.</p>	<p>dựng để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.</p> <p>6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.</p> <p>7. Tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nhà ở về bàn giao nhà ở.</p> <p>8. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, bên thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.</p> <p>9. Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật khác có liên quan.</p>
	<p>Điều 19. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh.</p> <p>1. Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên mua, thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp</p>	<p>Điều 18. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh</p> <p>1. Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên mua, thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>c) Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận;</p> <p>d) Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;</p> <p>e) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>g) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;</p> <p>đ) Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;</p> <p>e) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại</p>	<p>hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận;</p> <p>d) Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua, thuê mua gây ra;</p> <p>e) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>g) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;</p> <p>đ) Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;</p> <p>e) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà ở, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;</p> <p>g) Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;</p> <p>g) Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: Thanh toán tiền thuê chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>h) Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: thanh toán tiền thuê chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>h) Các quyền khác trong hợp đồng.</p>
	<p>Điều 20. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh</p> <p>1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm:</p> <p>a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở;</p> <p>b) Bảo quản nhà ở, công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;</p> <p>c) Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;</p>	<p>Điều 19. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng có sẵn vào kinh doanh</p> <p>1. Nghĩa vụ bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng quy định như sau:</p> <p>a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở (nếu có);</p> <p>b) Bảo quản nhà ở, công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;</p> <p>c) Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>d) Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>đ) Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>e) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa nhà ở theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;</p> <p>g) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;</p> <p>h) Bên cho thuê nhà ở nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác;</p> <p>i) Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 22 của Luật này;</p> <p>k) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>l) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>m) Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động</p>	<p>d) Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>đ) Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>e) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa nhà ở theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;</p> <p>g) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;</p> <p>h) Bên cho thuê nhà ở nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác;</p> <p>i) Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 21 của Luật này;</p> <p>k) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>l) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>m) Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 9</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>sản quy định tại Điều 11 của Luật này;</p> <p>n) Áp dụng, thực hiện ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đúng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này;</p> <p>o) Đảm bảo có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>p) Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 7 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;</p> <p>q) Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở đưa vào kinh doanh thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt:</p> <p>a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;</p> <p>b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;</p>	<p>và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 của Luật này;</p> <p>n) Thực hiện giao kết hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đúng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này;</p> <p>o) Đảm bảo có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>p) Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;</p> <p>q) Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở đưa vào kinh doanh thì phải thi hành xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.</p> <p>2. Nghĩa vụ chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt quy định như sau:</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;</p> <p>d) Việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành công trình xây dựng;</p> <p>đ) Nghĩa vụ tài chính về đất đai và các nghĩa vụ về tài chính khác của dự án, công trình xây dựng theo quy định pháp luật đối với người mua, thuê mua được phân bổ vào.</p>	<p>a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;</p> <p>b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;</p> <p>c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;</p> <p>d) Việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành công trình xây dựng;</p> <p>đ) Nghĩa vụ tài chính về đất đai và các nghĩa vụ về tài chính khác của dự án, công trình xây dựng theo quy định pháp luật đối với người mua, thuê mua được phân bổ vào;</p> <p>e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>
<p>Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>4. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 21. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao nhà ở, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định pháp luật;</p> <p>d) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường thiệt</p>	<p>Điều 20. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn</p> <p>1. Quyền của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định như sau:</p> <p>a) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao nhà ở, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định pháp luật;</p> <p>d) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;</p> <p>đ) Bên thuê mua được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;</p> <p>e) Bên thuê mua được yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>g) Bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;</p> <p>h) Bên thuê mua có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua;</p> <p>i) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;</p> <p>đ) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình</p>	<p>thiệt hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;</p> <p>đ) Bên thuê mua được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;</p> <p>e) Bên thuê mua được yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>g) Bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;</p> <p>h) Bên thuê mua có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua;</p> <p>i) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Quyền của bên thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định như sau:</p> <p>a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;</p> <p>đ) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	gây ra; e) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra; g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi: Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý; quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba; h) Các quyền khác trong hợp đồng.	trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra; e) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra; g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi: không sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng khi nhà ở, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê nhà ở, công trình xây dựng không theo thỏa thuận trong hợp đồng; quyền sử dụng nhà ở, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba; h) Các quyền khác trong hợp đồng.
Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng 1. Thanh toán đủ tiền mua 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. 3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. 4. Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê	Điều 22. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng 1. Thanh toán đủ tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng. 2. Nhận nhà ở, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. 3. Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; phối hợp với bên bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện các thủ tục mua bán, thuê, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. 4. Trong trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích	Điều 21. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 1. Thanh toán đủ tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng. 2. Nhận nhà ở, công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. 3. Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; phối hợp với bên bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện các thủ tục mua bán, thuê, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. 4. Trong trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua; sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua; thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>7. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng phải sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra; thanh toán đủ tiền thuê nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trả nhà ở, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.</p> <p>8. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.</p> <p>9. Bên mua, thuê, thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú trong dự án đầu tư có trách nhiệm trong việc: đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định, quy chế về quản lý,</p>	<p>khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua; sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua; thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>7. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng phải sửa chữa hư hỏng nhà ở, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra; thanh toán đủ tiền thuê nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trả nhà ở, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.</p> <p>8. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.</p> <p>9. Bên mua, thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú trong dự án đầu tư có trách nhiệm trong việc: đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định, quy chế về quản lý, vận hành công trình xây dựng được áp</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>vận hành công trình xây dựng được áp dụng đối với công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng; thực hiện kê khai, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật trong sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng.</p> <p>10. Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê, thuê mua đúng công năng; thực hiện đúng các quy định pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội.</p> <p>11. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi thực hiện bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>12. Có trách nhiệm đề các bên có liên quan và người có thẩm quyền theo quy định pháp luật và theo hợp đồng đã ký kết thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì, sửa chữa, thay thế, lắp đặt đối với hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.</p>	<p>dụng đối với công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng; thực hiện kê khai, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật trong sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng.</p> <p>10. Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê, thuê mua đúng công năng; thực hiện đúng các quy định pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội.</p> <p>11. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi thực hiện bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>12. Có trách nhiệm đề các bên có liên quan và người có thẩm quyền theo quy định pháp luật và theo hợp đồng đã ký kết thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì, sửa chữa, thay thế, lắp đặt đối với hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.</p>
CHƯƠNG III KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI		
	<p>Điều 23. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua theo quy</p>	<p>Điều 22. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở hình thành trong tương lai, trừ các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>định của Luật này bao gồm:</p> <p>a) Các loại nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm Các loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở.</p> <p>b) Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm: Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 5 Điều 25 của Luật này được đưa vào kinh doanh.</p> <p>2. Việc thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 25 của Luật này</p> <p>b) Các bên ký hợp đồng thực hiện các quy định tại khoản 2; các điểm a,b khoản 3 Điều 17 của Luật này;</p> <p>c) Các bên thực hiện giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại mục 2 Chương VII của Luật này.</p> <p>d) Các bên thực hiện các quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 17 của Luật này;</p>	<p>định của Luật Nhà ở.</p> <p>2. Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.</p> <p>3. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng quy định tại khoản 7 Điều 24 của Luật này.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>đ) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.</p> <p>e) Quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với nhà ở xã hội.</p>	
	<p>Điều 24. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại dự án theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các nguyên tắc quy định tại Điều 14, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.</p> <p>3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm:</p> <p>a) Sử dụng tiền đã thu từ khách hàng để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định pháp luật về phòng, chống rửa tiền;</p>	<p>Điều 23. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại dự án theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tại Điều 4 và Điều 13, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.</p> <p>3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm:</p> <p>a) Sử dụng tiền đã thu từ khách hàng để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>b) Cung cấp công thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua và cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu;</p> <p>c) Không ủy quyền cho người khác ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;</p> <p>d) Chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này.</p>	<p>định pháp luật về phòng, chống rửa tiền;</p> <p>b) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng theo hợp đồng mua, thuê mua đã ký hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này cho sản giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sản giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;</p> <p>d) Phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.</p> <p><u>Phương án 1:</u> <i>5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc theo thỏa thuận với khách hàng khi dự án có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước thẩm định và chủ đầu tư có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Số tiền đặt cọc tối đa theo quy định của Chính phủ nhưng không vượt quá 10% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, từng loại hình bất động sản.</i></p> <p><u>Phương án 2:</u></p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		<p>5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này.</p> <p>6. Giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 16 của Luật này.</p>
	<p>Điều 25. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Có các giấy tờ pháp lý về dự án; Giấy phép xây dựng của nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của tòa nhà đó và đã được thực hiện đầy đủ công tác nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Cơ quan có thẩm quyền</p>	<p>Điều 24. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất gồm:</p> <p>a) Quyết định giao đất, cho thuê đất; hợp đồng cho thuê đất;</p> <p>b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;</p> <p>c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.</p> <p>3. Có các loại giấy tờ: Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình và hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp không phải có Giấy phép xây dựng</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản nếu nhà ở không đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.</p> <p>3. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong nội dung dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt phải có nội dung xác định mục đích đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.</p> <p>5. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài các điều kiện quy định tại Điều này còn phải đáp ứng thêm các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 của Luật này.</p> <p>6. Đáp ứng các quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 1 và Điểm a, c Khoản 2 Điều 15 của Luật này.</p> <p>7. Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 7 của Luật này.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.</p>	<p>theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của công trình xây dựng đó và đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.</p> <p>5. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải tuân thủ quy định tại khoản 4 Điều này.</p> <p>6. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		<p>đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.</p> <p>7. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành tương lai đưa vào kinh doanh ngoài các điều kiện quy định tại Điều này còn phải đáp ứng thêm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.</p> <p>8. Đáp ứng các quy định tại các điểm b, c, d khoản 1 và điểm a, c khoản 2 Điều 14 của Luật này.</p> <p>9. Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 6 của Luật này.</p> <p>10. Chính phủ quy định chi tiết khoản 4 Điều này.</p>
<p>Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên</p>	<p>Điều 26. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc thanh toán trong mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.</p> <p>2. Bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên</p>	<p>Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.</p> <p>2. Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng	cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.	trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê hàng tháng để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định. <u>Phương án 1:</u> 3. Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được sử dụng số tiền này cùng với lợi tức (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. <u>Phương án 2:</u> 3. Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 90% giá trị hợp đồng. Phần giá trị còn lại của hợp đồng được khách hàng chuyển vào tài khoản của

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		<p>chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng để quản lý và chủ đầu tư không được sử dụng số tiền này; hình thức quản lý, các chi phí, lợi tức phát sinh liên quan đến khoản tiền này do chủ đầu tư và ngân hàng tự thỏa thuận. Chủ đầu tư chỉ được sử dụng số tiền này cùng với lợi tức (nếu có) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p><u>Phương án 3:</u></p> <p>3. Nếu bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.</p>
	<p>Điều 27. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam có đủ năng lực chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng trong Hợp đồng.</p> <p>Trường hợp ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh</p>	<p>Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với khách hàng trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>cho chủ đầu tư thì ngân hàng và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh theo quy định về bảo lãnh ngân hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng tại hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành văn bản cam kết sẽ phát hành bảo lãnh cho chủ đầu tư, trong đó có nội dung cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả các khách hàng mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án của chủ đầu tư được bảo lãnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết sẽ phát hành bảo lãnh của bên bảo lãnh cho khách hàng khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>3. Căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai do chủ đầu tư cung cấp, tổ chức tín dụng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>4. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và phải được ghi rõ vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án. Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án, văn bản cam kết sẽ phát hành bảo lãnh cho chủ đầu tư</p>	<p>trương lai.</p> <p>Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết với khách hàng trong hợp đồng mua thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ khách hàng và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết.</p> <p>2. Trường hợp tổ chức tín dụng chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì tổ chức tín dụng và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.</p> <p>Căn cứ vào thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, tổ chức tín dụng bảo lãnh gửi chủ đầu tư dự án bất động sản văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả các khách hàng mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho khách hàng khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>3. Khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, khách hàng được lựa chọn việc có hoặc không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp khách hàng lựa chọn không có tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>của tổ chức tín dụng, thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành cho người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua và đảm bảo được xác lập, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.</p> <p>5. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho khách hàng trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền ứng trước của khách hàng sau khi đã cung cấp cho khách hàng và khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh được cấp bởi tổ chức tín dụng bảo lãnh.</p> <p>Trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở khi chưa nhận được thư bảo lãnh mà nộp tiền thanh toán hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký với chủ đầu tư dự án bất động sản thì chuyển tiền vào vào một tài khoản riêng của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng đã có cam kết bảo lãnh đối với chủ đầu tư để quản lý.</p> <p>6. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng và khách hàng có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.</p> <p>7. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn</p>	<p>tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với khách hàng đã ký hợp đồng. Việc khách hàng từ chối việc tổ chức tín dụng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>4. Căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư và khách hàng do chủ đầu tư cung cấp, tổ chức tín dụng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>5. Phạm vi bảo lãnh, điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và phải được ghi rõ vào trong thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án bất động sản.</p> <p>Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng với chủ đầu tư dự án và thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành cho khách hàng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực.</p> <p>6. Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho khách hàng trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và bên mua, bên thuê mua đã yêu cầu chủ đầu tư hoàn trả lại số tiền khách hàng đã ứng trước, các khoản tiền khác và các nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký kết nhưng chủ đầu tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ thì khách hàng có quyền có yêu cầu bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các nghĩa vụ tài chính, các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.</p> <p>Bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các nghĩa vụ tài chính, các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh khi khách hàng có yêu cầu.</p> <p>8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và các quy định pháp luật liên quan về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>9. Chính phủ quy định chi tiết Khoản 5 Điều này.</p>	<p>ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán của khách hàng theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã cung cấp cho khách hàng và khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh.</p> <p>7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng quy định tại khoản 1 Điều này và khách hàng có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.</p> <p>8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và các quy định pháp luật liên quan về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p>
	<p>Điều 28. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Việc bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết và quy định tại Điều này.</p>	<p>Điều 27. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Việc bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết và quy định tại Điều này.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>3. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua đảm bảo các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp pháp luật quy định công trình xây dựng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng công trình, các điều kiện đưa công trình vào khai thác, sử dụng thì phải được thực hiện theo đúng quy định;</p> <p>b) Việc bàn giao công trình xây dựng được lập thành văn bản;</p> <p>c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thực hiện bàn giao công trình xây dựng không đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng, không đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ Luật dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng.</p>	<p>3. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua đảm bảo các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp pháp luật quy định công trình xây dựng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng công trình, các điều kiện đưa công trình vào khai thác, sử dụng thì phải được thực hiện theo đúng quy định;</p> <p>b) Việc bàn giao công trình xây dựng được lập thành văn bản;</p> <p>c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thực hiện bàn giao công trình xây dựng không đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng, không đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ luật Dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng.</p>
Chương IV KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		
Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG		
	Điều 30. Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Điều 28. Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>1. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>2. Thực hiện giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 32, Điều 36 của Luật này;</p> <p>b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng theo các quy định tại Chương VI của Luật này;</p> <p>c) Các bên tham gia giao dịch có trách nhiệm tự mình chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ đảm bảo chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Trước khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng,</p>	<p>1. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>2. Thực hiện giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 30 và Điều 34 của Luật này;</p> <p>b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng theo các quy định tại Chương VI của Luật này;</p> <p>c) Các bên tham gia giao dịch có trách nhiệm tự mình chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ đảm bảo chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho khách hàng;</p> <p>đ) Thực hiện giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thông qua Sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>e) Sau khi ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký kết và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>g) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, trừ trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;</p> <p>h) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định pháp luật về đất đai.</p>	<p>động sản;</p> <p>d) Trước khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho khách hàng;</p> <p>đ) Sau khi ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký kết và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, trừ trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;</p> <p>g) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định pháp luật về đất đai.</p>
<p>Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của</p>	<p>Điều 29. Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đảm bảo các yêu cầu sau:</p> <p>1. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.	<p>2. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai</p> <p>3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.</p> <p>4. Trong thời hạn sử dụng đất.</p> <p>5. Ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>6. Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải cam kết sử dụng đất đúng mục đích và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên.</p>	
<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <p>1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Điều 31. Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản có quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh cần đáp ứng yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 12 của Luật này;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, trạm xử lý nước thải;</p>	<p>Điều 29. Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản có quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh cần đáp ứng yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị theo tiến độ dự án và bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, trạm xử lý nước thải;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất</p> <ol style="list-style-type: none"> Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. <p>Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất</p> <ol style="list-style-type: none"> Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra. Các quyền khác trong hợp đồng. 	<ol style="list-style-type: none"> Đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật; <p>2. Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:</p> <ol style="list-style-type: none"> Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở bên thuê, thuê lại bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho bên thuê, 	<ol style="list-style-type: none"> Bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật. <p>2. Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:</p> <ol style="list-style-type: none"> Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở bên thuê, thuê lại bảo vệ, giữ gìn đất và

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>Điều 42. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất</p> <p>1. 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.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.</p> <p>4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.</p> <p>5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất</p> <p>1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.</p> <p>2. Không được hủy hoại đất.</p> <p>3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.</p> <p>5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất</p>	<p>thuê lại về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;</p> <p>g) Trường hợp là doanh nghiệp nhà nước thì phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu quyền sử dụng đất là tài sản tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh.</p> <p>h) Các nghĩa vụ trong hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:</p> <p>a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng và sử dụng đất đúng mục đích;</p> <p>e) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;</p> <p>g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>h) Các nghĩa vụ trong hợp đồng.</p>	<p>sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho bên thuê, thuê lại về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;</p> <p>g) Trường hợp là doanh nghiệp nhà nước thì phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu quyền sử dụng đất là tài sản tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;</p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:</p> <p>a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>e) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh; phải cam kết sử dụng đất theo đúng hợp đồng đã ký kết;</p> <p>g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>theo thỏa thuận trong hợp đồng. 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 42, 43, 44 và 45 của Luật này.</p>		<p>4. Việc chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này và tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai.</p>
Mục 2. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐẦU TƯ XONG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở		
<p>Điều Luật mới</p>	<p>Điều 32. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Không nằm trong khu vực các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III. 2. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. 3. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh chỉ cần nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 4. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ 	<p>Điều 30. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này. 2. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng chỉ cần nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 3. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. 4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. 5. Trong thời hạn sử dụng đất.

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>6. Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Không nằm trong khu vực đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch chi tiết và điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.</p> <p>8. Trước khi ký hợp đồng, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do.</p> <p>9. Chính phủ quy định chi tiết khoản 8 Điều này.</p>
	Điều 33. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Điều 31. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cần phải đáp ứng các yêu cầu dưới đây</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản. 2. Thực hiện đúng các quy định tại Điều 7, khoản 1 Điều 10, khoản 2 Điều 31 của Luật này. 3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước theo quy định pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh. 4. Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật. 	<p>quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản. 2. Thực hiện đúng các quy định tại Điều 6, khoản 1 Điều 9 và khoản 2 Điều 30 của Luật này. 3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai theo quy định pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh. 4. Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.
Điều Luật mới	<p>Điều 34. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở đảm bảo theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên, theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p>	<p>Điều 32. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở của mình.</p> <p>3. Thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p>	<p>thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở của mình.</p> <p>3. Thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.</p>
Điều Luật mới	<p>Điều 35. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên.</p> <p>2. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 33. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên.</p> <p>2. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.</p>
Mục 3. CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐẦU TƯ XONG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHO TỔ CHỨC		
	<p>Điều 36. Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại</p> <p>Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ</p>	<p>Điều 34. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật này.	Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 30 của Luật này.
Điều Luật mới	Điều 37. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải đáp ứng các quy định tại Điều 33 của Luật này.	Điều 35. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải đáp ứng các quy định tại Điều 31 của Luật này.
Điều Luật mới	Điều 38. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 1. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan. 2. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận. 3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng của mình. 4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.	Điều 36. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 1. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan. 2. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận. 3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng của mình. 4. Các trách nhiệm khác theo hợp đồng.
Điều Luật mới	Điều 39. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ	Điều 37. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.</p> <p>2. Thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.</p> <p>3. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng đảm bảo các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt.</p> <p>c) Đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;</p> <p>d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận, quy định pháp luật. Trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời gian chưa chuyển giao.</p> <p>4. Các nghĩa vụ trong hợp đồng.</p>	<p>tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.</p> <p>2. Thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt;</p> <p>c) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;</p> <p>d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận, theo quy định pháp luật. Trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời gian chưa chuyển giao.</p> <p>4. Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>
CHƯƠNG V CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN		

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
<p>Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;</p> <p>b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;</p> <p>c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.</p> <p>3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.</p>	<p>Điều 40. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;</p> <p>b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;</p> <p>c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.</p> <p>3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p>	<p>Điều 38. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>2. Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi mục tiêu, quy hoạch của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan.</p> <p>3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này và tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai.</p>
<p>Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p>	<p>Điều 41. Điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p>	<p>Điều 39. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.</p>	<p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư; đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>đ) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;</p> <p>e) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;</p> <p>g) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo các hạng mục công</p>	<p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;</p> <p>b) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị;</p> <p>c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không có tranh chấp theo quy định của Luật Đất đai, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.</p> <p>2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p>	<p>trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.</p> <p>2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt.</p> <p>3. Doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu dự án, phần dự án chuyển nhượng có tài sản công định của doanh nghiệp, tài sản công.</p> <p>4. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p>	<p>e) Trường hợp dự án đang thể chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;</p> <p>g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;</p> <p>h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.</p> <p>2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt.</p> <p>3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p> <p>4. Doanh nghiệp nhà nước ngoài tuân thủ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại</p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
		<p>doanh nghiệp; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu dự án, phần dự án chuyển nhượng có tài sản cố định của doanh nghiệp, tài sản công.</p> <p>5. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan.</p>
<p>Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.</p> <p>1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.</p>	<p>Điều 42. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</p> <p>2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.</p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư; quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do</p>	<p>Điều 40. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</p> <p>2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư. Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện theo quy</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.	định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này; b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.
<p>Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.</p> <p>Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.</p> <p>3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.</p> <p>Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép</p>	<p>Điều 43. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật này thực hiện như sau:</p> <p>1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>b) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng.</p> <p>Trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p>	<p>Điều 41. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này thực hiện như sau:</p> <p>1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;</p> <p>b) Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này</p>	<p>2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>b) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng.</p> <p>Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p> <p>3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục sau đây: bên chuyển nhượng thực hiện thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; bên nhận chuyển nhượng sau khi được công nhận là chủ đầu tư dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.</p>	<p>nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p> <p>2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền;</p> <p>b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do;</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p> <p>3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục sau đây:</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		bên chuyển nhượng thực hiện thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; bên nhận chuyển nhượng sau khi được công nhận là chủ đầu tư dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.
Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó; b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng; c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai; d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án	Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó; b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng; c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai; d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án, giấy	Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó; b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng; c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai; d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p> <p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p> <p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án, giấy phép xây dựng trong trường hợp phải cấp phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p> <p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng.</p>
Chương VI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
	Mục 1 CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, ÁP DỤNG HỢP ĐỒNG	Mục 1 CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, ÁP DỤNG HỢP

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
	<p style="text-align: center;">KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</p>	<p style="text-align: center;">ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</p>
<p>Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;</p> <p>b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;</p> <p>c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;</p> <p>d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.</p> <p>2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.</p> <p>4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.</p>	<p>Điều 45. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư;</p> <p>b) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú;</p> <p>c) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ;</p> <p>d) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c Khoản 1 Điều này;</p> <p>đ) Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>e) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>g) Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>h) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;</p> <p>i) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;</p> <p>k) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</p> <p>c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</p> <p>d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản;</p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận; trừ hợp đồng mua bán, thuê</p>	<p>Điều 43. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;</p> <p>b) Hợp đồng thuê nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;</p> <p>c) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;</p> <p>d) Hợp đồng thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;</p> <p>đ) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;</p> <p>e) Hợp đồng thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;</p> <p>g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</p> <p>h) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;</p> <p>i) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;</p> <p>k) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;</p> <p>l) Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng bán, cho</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>4. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p>	<p>thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.</p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.</p> <p>5. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p> <p>6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>Điều 46. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản khi xác lập, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ Luật dân sự.</p> <p>2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải có các nội dung quy định tại Điều 47 của Luật này.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 7 của Luật này trước khi áp dụng.</p>	<p>Điều 44. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản khi xác lập, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Luật này trước khi áp dụng.</p>
<p>Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Các thông tin về bất động sản; 3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; 4. Phương thức và thời hạn thanh toán; 5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; 6. Bảo hành; 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên; 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; 9. Phạt vi phạm hợp đồng; 10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; 11. Giải quyết tranh chấp; 	<p>Điều 47. Nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; Phạt vi phạm hợp đồng; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất</p>	<p>Điều 45. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; bảo lãnh của tổ chức tín dụng cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>Điều 47. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); 3. Thời hạn sử dụng đất; 4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); 5. Phương thức và thời hạn thanh toán; 6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên; 8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; 10. Phạt vi phạm hợp đồng; 11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; 12. Giải quyết tranh chấp; 13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý. <p>Điều 53. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; 	<p>(nếu có); thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.</p> <p>3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; đối tượng và nội dung dịch vụ; yêu cầu và kết quả dịch vụ; thời hạn thực hiện dịch vụ; phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền</p>	<p>động sản phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do</p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
<p>3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; 4. Giá chuyển nhượng; 5. Phương thức và thời hạn thanh toán; 6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên; 8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất; 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; 10. Phạt vi phạm hợp đồng; 11. Giải quyết tranh chấp; 12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; 13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	<p>và nghĩa vụ của các bên; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. 5. Các nội dung cụ thể cần phải có trong hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p>	<p>các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; đối tượng và nội dung dịch vụ; yêu cầu và kết quả dịch vụ; thời hạn thực hiện dịch vụ; phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. 5. Chính phủ quy định chi tiết nội dung chính của các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 43 của Luật này.</p>
<p>Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p>	<p>Điều 48. Giá giao dịch bất động sản 1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. 2. Đối với bất động sản là tài sản công hoặc tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước được đưa vào kinh doanh thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về quản lý vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào trong doanh nghiệp khi xác định giá giao dịch. 3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng;</p>	<p>Điều 46. Giá giao dịch bất động sản 1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. 2. Đối với bất động sản là tài sản công hoặc tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước được đưa vào kinh doanh thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp khi xác định giá giao dịch. 3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.	đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.
<p>Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 49. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>1. Nội dung việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan về tín dụng, thanh toán.</p> <p>3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 47. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>1. Nội dung việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.</p> <p>3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng.</p>
	Mục 2 CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 2 CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
	<p>Điều 50. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng</p> <p>1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng bao gồm:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p>	<p>Điều 48. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng</p> <p>1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng bao gồm:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn. 2. Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương IV của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p>	<p>trương lai; c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn. 2. Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương IV của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p>
	<p>Điều 51. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây: a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thuộc diện không đang có tranh chấp, khiếu kiện theo quy định của Bộ Luật dân sự hoặc nếu có tranh chấp, khiếu kiện thì đã được giải quyết xong; c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng hợp đồng đã ký kết. 2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê</p>	<p>Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây: a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và đang giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp có tranh chấp về hợp đồng thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật; c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.</p>	<p>dụng hợp đồng đã ký kết. 2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.</p>
<p>Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng 1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. 2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận. 4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra. 6. Các quyền khác trong hợp đồng. Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng</p>	<p>Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng. 3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước</p>	<p>Điều 50. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản 1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng. 3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có). 2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua. 3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật. 4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng. 5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này. 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. 	<p>có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p>nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>
	<p>Điều 53. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 2. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải áp dụng theo mẫu quy định của Luật này. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. 	<p>Điều 51. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Chính phủ.</p>
Chương VII KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN		
	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG	
	<p>Điều 54. Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Các tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh dịch 	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	vụ bất động sản đối với các loại bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của luật này. 2. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp, hoạt động theo đúng chức năng được quy định tại Luật này và các luật khác có liên quan.	
Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.	Điều 55. Phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.	
Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản 1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản: a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản. 2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận. 3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công	- Bỏ điều này	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Đối tượng và nội dung dịch vụ; c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ; d) Thời hạn thực hiện dịch vụ; đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; e) Phương thức, thời hạn thanh toán; g) Quyền và nghĩa vụ của các bên; h) Giải quyết tranh chấp; i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>		
	Mục 2. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 1. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
	<p>Điều 56. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật này.</p> <p>2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật.</p> <p>3. Được đăng tải thông tin về Sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về Nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới phải có đủ điều kiện được hoạt động theo Luật này.</p> <p>5. Sàn giao dịch thương mại điện tử thực hiện</p>	<p>Điều 52. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật này.</p> <p>2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch, theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành; cung cấp các dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn, hưởng thù lao theo quy định và hợp đồng ký kết với bên yêu cầu cung cấp dịch vụ.</p> <p>3. Được đăng tải thông tin về Sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	thành lập và đăng ký hoạt động theo pháp luật về thương mại điện tử; nội dung hoạt động theo quy định tại Điều 61 của Luật này.	4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới phải có đủ điều kiện được hoạt động theo Luật này. 5. Sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử (nếu có); trường hợp thông qua hình thức giao dịch điện tử thì phải tuân thủ quy định của Luật này, Luật Giao dịch điện tử và pháp luật khác có liên quan.
	Điều 57. Các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản 1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này. 2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây và quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thực thông qua sàn giao dịch bất động sản.	- Bỏ Điều này.
Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. 2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. 3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế	Điều 58. Thành lập của sàn giao dịch bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp. 2. Người quản lý, điều hành sàn và người đại diện pháp luật của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 59 của Luật này. 3. Tên gọi của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ	Điều 53. Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9. 2. Tên gọi của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn và theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhưng phải kèm theo cụm từ “Sàn

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.	<p>sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn và theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhưng phải bao gồm cụm từ “Sàn giao dịch bất động sản” kèm theo, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động.</p> <p>Điều 60. Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động gửi hồ sơ đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản đến Sở Xây dựng nơi có trụ sở chính của Sàn giao dịch để được cấp Giấy phép hoạt động.</p> <p>2. Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm:</p> <p>a) Giấy đề nghị đăng ký theo mẫu;</p> <p>b) Quy chế hoạt động của sàn, quy trình giao dịch;</p> <p>c) Giấy tờ, tài liệu chứng minh về: địa điểm hoạt động hợp pháp của sàn giao dịch bất động sản; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu; có năng lực về tài chính;</p> <p>d) Bản sao có công chứng hoặc bản sao kèm theo bản gốc đề đôi chiều về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Luật này.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản được hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy đăng ký hoạt động.</p> <p>Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>giao dịch bất động sản”, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch để được cấp giấy phép hoạt động.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.</p>
	<p>Điều 59. Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>	<p>Điều 54. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Người quản lý, điều hành phải đáp ứng điều kiện:</p> <p>a) Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù.</p> <p>3. Không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.</p>	<p>b) Có chứng chỉ quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Sàn giao dịch bất động sản phải được thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 53 của Luật này.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn.</p> <p>4. Sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất – kỹ thuật đảm bảo thực hiện các hoạt động của sàn.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
<p>Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 61. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Giới thiệu, kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch.</p> <p>3. Làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>4. Sàn giao dịch bất động sản có thể hoạt động theo hình thức: sàn giao dịch bất động sản trực tiếp; sàn giao dịch bất động sản điện tử.</p> <p>5. Người đại diện pháp luật của Sàn giao dịch bất động sản xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn theo quy định của Luật này.</p> <p>Trường hợp bất động sản thuộc diện quy định tại</p>	<p>Điều 55. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đối với các bất động sản đưa vào giao dịch qua sàn; thực hiện niêm yết, công khai thông tin bất động sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ, cung cấp thông tin để khách hàng tìm kiếm, lựa chọn bất động sản.</p> <p>3. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, hỗ trợ các bên đàm phán, thương thảo giao dịch bất động sản. Hoạt động môi giới bất động sản trong sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng điều kiện và tuân thủ các quy định tại Mục 2 Chương này.</p> <p>4. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên lập và ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản.</p> <p>5. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ và bàn giao bất động sản (nếu có) đối với các giao dịch thông qua sàn.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	khoản 1 Điều 57 Luật này thì giấy xác nhận giao dịch qua sàn là cơ sở để các chủ thể tham gia giao dịch kê khai nộp thuế cho nhà nước, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định Luật này và các luật khác có liên quan. 6. Thực hiện báo cáo các thông tin về hoạt động kinh doanh của sàn đến cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hoặc khi có yêu cầu. 7. Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật. 8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 5 Điều này.	6. Thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về các bất động sản và giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn. 7. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các nội dung khác liên quan đến các giao dịch thông qua sàn. 8. Xác nhận giao dịch thông qua sàn; cung cấp thông tin giao dịch bất động sản qua sàn cho cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản ở địa phương. 9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.
Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản 1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. 2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. 3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. 4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra. 5. Các quyền khác trong hợp đồng.	Điều 62. Quyền của sàn giao dịch bất động sản 1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. 2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. 3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận. 4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra. 5. Các quyền khác trong hợp đồng.	Điều 56. Quyền của sàn giao dịch bất động sản 1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản. 2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. 3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận. 4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra. 5. Các quyền khác theo hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản 1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch. 2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.	Điều 63. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản 1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch. 2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.	Điều 57. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch. 2. Cung cấp, niêm yết đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp, niêm yết.

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
<p>3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>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.</p> <p>5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>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.</p> <p>5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Thực hiện quản lý môi giới và người lao động làm việc tại tổ chức mình trong việc tuân thủ pháp luật.</p> <p>8. Tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho các môi giới làm việc tại tổ chức của mình.</p> <p>9. Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật.</p>	<p>3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>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.</p> <p>5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho khách hàng.</p> <p>7. Quản lý nhân viên môi giới và người lao động làm việc tại sàn trong việc tuân thủ pháp luật.</p> <p>8. Tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên môi giới làm việc tại sàn.</p> <p>9. Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật.</p>
<p>Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;</p> <p>d) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất</p>	<p>Điều 64. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Được yêu cầu sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch gây ra và các quyền khác trong hợp đồng;</p> <p>d) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p>	<p>Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn có các quyền sau đây:</p> <p>a) Được yêu cầu sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch gây ra;</p> <p>d) Các quyền khác theo hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn có các nghĩa vụ sau đây:</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>a) Thực hiện quy định của pháp luật, nội quy của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.</p>
		<p>Điều 59. Quản lý hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh thực hiện:</p> <p>a) Quản lý, giám sát, định kỳ hoặc đột xuất kiểm tra hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;</p> <p>b) Quản lý cấp, cấp lại, thu hồi Giấy phép hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;</p> <p>c) Quản lý việc dừng hoạt động, thực hiện chấm dứt hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo quy định.</p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
	Mục 3 MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 2 MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN
<p>Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp</p>	<p>Điều 65. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải tuân thủ theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Điều 54 của luật này. Phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ.</p> <p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin</p>	<p>Điều 60. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9, phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản, tên, địa chỉ; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;</p>

<p style="text-align: center;">LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p style="text-align: center;">DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
<p>thuế theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ 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.</p>	<p>về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của Sở Xây dựng đó.</p> <p>3. Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của cơ quan đó.</p> <p>4. Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.</p>	<p>b) Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;</p> <p>b) Phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.</p>
<p>Điều 63. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 66. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 61. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>
<p>Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.</p> <p>2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên</p>	<p>Điều 67. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ Sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.</p> <p>2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới và sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới thỏa thuận, không phụ thuộc</p>	<p>Điều 62. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ Sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.</p> <p>2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới bất động sản và sàn giao</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.	vào giá của giao dịch được môi giới.	dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới thỏa thuận, không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới bất động sản.
<p>Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	- Bỏ điều này	
<p>Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.</p> <p>3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.</p> <p>4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 68. Quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản</p> <p>1. Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới.</p> <p>2. Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch.</p> <p>4. Cá nhân môi giới được hưởng thù lao theo thỏa thuận hợp đồng ký với sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.</p> <p>5. Được quyền từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh.</p> <p>6. Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra.</p> <p>7. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 63. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:</p> <p>a) Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới;</p> <p>b) Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch;</p> <p>d) Thu phí dịch vụ của khách hàng, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận;</p> <p>đ) Từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh;</p> <p>e) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra;</p> <p>g) Các quyền khác theo đồng dịch vụ môi giới bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		2. Quyền của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản: a) Các quyền theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều này; b) Hưởng thù lao quy định tại Điều 62 của Luật này.
	Điều 69. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản 1. Cá nhân môi giới thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới nơi cá nhân môi giới làm việc. 2. Phải cung cấp hồ sơ, thông dự án bất động sản trung thực cho khách hàng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. 3. Cá nhân môi giới hành nghề tại một sàn giao dịch bất động sản hoặc một tổ chức môi giới. 4. Tổ chức môi giới phải tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng, nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản. 5. Cá nhân môi giới phải tham gia khóa đào tạo bồi dưỡng, nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản. 6. Thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước và phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. Tổ chức môi giới thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật.	Điều 64. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản 1. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản: a) Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản trung thực do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp; b) Tổ chức khóa đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản; c) Thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước; d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; đ) Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; e) Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản. 2. Nghĩa vụ của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản: a) Nghĩa vụ theo quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này; b) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nơi cá nhân làm việc;

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		c) Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.
	Mục 4 TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 3 TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN
Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. 2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm: a) Tư vấn pháp luật 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. 3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. 4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. 2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:	Điều 70. Phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản 1. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm: a) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; b) Tư vấn về tài chính bất động sản; c) Tư vấn về giá bất động sản; d) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản. 2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gồm: a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất; b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản; c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản; d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng; đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.	Điều 65. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản 1. Nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản: a) Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp/chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn; b) Bất động sản quản lý phải là bất động sản hợp pháp. 2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm: a) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; b) Tư vấn về tài chính bất động sản; c) Tư vấn về giá bất động sản; d) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản. 3. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gồm: a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất; b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản; c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;</p> <p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.</p> <p>3. Nội dung, thời gian, 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.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	<p>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản đúng quy định pháp luật; Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp/ chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn.</p> <p>4. Bất động sản quản lý phải là bất động sản hợp pháp.</p>	<p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.</p>
	<p>Điều 71. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức tư vấn gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên công thông tin của Sở Xây dựng đó.</p>	<p>Điều 66. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 9. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>3. Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của cơ quan đó.</p> <p>Điều 73. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó. Trường hợp bất động sản thực hiện dịch vụ quản lý có địa điểm tại địa phương khác thì phải thông báo với Sở Xây dựng nơi có bất động sản đó để được quản lý theo quy định.</p> <p>Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó.</p>	<p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.</p>
	<p>Điều 72. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Quyền và nghĩa vụ của các bên và phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 67. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản:</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>Điều 74. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không trái với các quy định có liên quan của luật này.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	<p>a) Thu phí dịch vụ tư vấn bất động sản theo hợp đồng;</p> <p>b) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>2. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản:</p> <p>a) Quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không trái với các quy định có liên quan của Luật này;</p> <p>b) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>
	<p>Mục 5 ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN; CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p>	<p>Mục 4 ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN; CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p>
	<p>Điều 75. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (gọi tắt là cơ sở đào tạo)</p> <p>Cơ sở đào tạo phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>1. Tư cách pháp nhân</p> <p>a) Các cơ sở đào tạo được cơ quan có thẩm quyền cấp phép về đào tạo;</p> <p>b) Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;</p>	<p>Điều 68. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (gọi tắt là cơ sở đào tạo)</p> <p>Cơ sở đào tạo kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng yêu cầu sau đây:</p> <p>1. Cơ sở đào tạo có tư cách pháp nhân, thuộc một trong các trường hợp:</p> <p>a) Cơ sở đào tạo được thành lập theo quy định của Luật Giáo dục nghề nghiệp và Luật Giáo dục</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>c) Đối với các tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.</p> <p>1. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo theo pháp luật về giáo dục có liên quan.</p> <p>3. Tài liệu giảng dạy</p> <p>a) Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy và bộ đề kiểm tra có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.</p> <p>b) Chương trình khung bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản; - Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; <p>4. Cơ sở thực hành</p> <p>Cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; các sàn giao dịch bất động sản, các doanh nghiệp quản lý bất động sản trong thời gian tối thiểu là 05 ngày.</p> <p>5. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.</p>	<p>đại học;</p> <p>b) Doanh nghiệp thành lập và đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;</p> <p>c) Đối với các tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.</p> <p>2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo theo pháp luật về giáo dục có liên quan.</p> <p>3. Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.</p>
	<p>Điều 76. Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>Các thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:</p> <p>1. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù.</p>	<p>Điều 69. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân dự thi phải có đủ các điều kiện sau:</p> <p>a) Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;</p> <p>b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;</p> <p>c) Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>3. Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên.</p> <p>4. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định.</p> <p>5. Chính phủ quy định cụ thể về tổ chức kỳ thi sát hạch.</p> <p>Điều 77. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Các cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;</p> <p>b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>c) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên.</p> <p>2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.</p> <p>3. Cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>	<p>cho đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch.</p> <p>2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;</p> <p>b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>c) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>
Chương VIII XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		
<p>Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>Khoản 4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.</p>	<p>Điều 78. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng thống nhất trên toàn quốc; được quản lý, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử; cung cấp thông tin về nhà</p>	<p>Điều 70. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng hệ thống cơ</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>ở và thị trường bất động sản cho các tổ chức, cá nhân đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.</p> <p>2. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần:</p> <p>a) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;</p> <p>c) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p>	<p>sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử.</p> <p>2. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần:</p> <p>a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;</p> <p>b) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>c) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.</p>
		<p>Điều 71. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm tập hợp các thiết bị cơ bản như sau: thiết bị tính toán, thiết bị kết nối mạng, thiết bị an ninh an toàn mạng và cơ sở dữ liệu, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ.</p> <p>2. Hệ thống phần mềm để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm: Hệ điều hành, hệ quản trị cơ sở dữ liệu và phần mềm ứng dụng, phần mềm an ninh an toàn mạng.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
	<p>Điều 79. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời.</p>	<p>Điều 72. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc Chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc Chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác.</p> <p>3. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ sở dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình mục tiêu quốc gia hỗ trợ về nhà ở;</p> <p>c) Cơ sở dữ liệu về chương trình điều tra, thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản; về quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở;</p> <p>d) Cơ sở dữ liệu về dự án nhà ở, bất động sản;</p> <p>đ) Cơ sở dữ liệu về giao dịch nhà ở, bất động sản; hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản;</p> <p>e) Cơ sở dữ liệu về hoạt động sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>g) Cơ sở dữ liệu về hoạt động môi giới bất động sản;</p> <p>h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật.</p> <p>2. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ sở dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình mục tiêu quốc gia hỗ trợ về nhà ở;</p> <p>c) Cơ sở dữ liệu về chương trình điều tra, thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản; về quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở;</p> <p>d) Cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; dự án nhà ở, bất động sản;</p> <p>đ) Cơ sở dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản, hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản;</p> <p>e) Cơ sở dữ liệu về kinh doanh dịch vụ bất động sản;</p> <p>g) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
<p>Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>Điểm đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây</p>	<p>Điều 80. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như tài liệu</p>	<p>Điều 73. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
<p>dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p>	<p>dạng giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử.</p> <p>2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương.</p> <p>3. Các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan được kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>4. Bộ Xây dựng:</p> <p>a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>5. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà</p>	<p>trường bất động sản có giá trị pháp lý như tài liệu dạng giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử.</p> <p>2. Các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành bao gồm cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về công chứng và các cơ sở dữ liệu khác có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:</p> <p>a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:</p> <p>a) Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản;</p> <p>c) Thông tin, dữ liệu về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;</p> <p>đ) Thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>e) Thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản để bán thông qua công chứng/chứng thực;</p> <p>g) Thông tin, dữ liệu từ các chương trình điều tra, thống kê cấp quốc gia về nhà ở.</p> <p>6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:</p> <p>a) Chịu trách nhiệm tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;</p> <p>b) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật.</p>	<p>bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:</p> <p>a) Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản;</p> <p>c) Thông tin, dữ liệu về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;</p> <p>đ) Thông tin, dữ liệu về đất đai đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>e) Thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản để bán thông qua công chứng, chứng thực;</p> <p>g) Thông tin, dữ liệu từ các chương trình điều tra, thống kê cấp quốc gia về nhà ở.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:</p> <p>a) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;</p> <p>b) Công bố công khai và chịu trách nhiệm về thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>7. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>địa phương cho các cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
	<p>Điều 81. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và các pháp luật khác có liên quan.</p> <p>2. Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:</p> <p>a) Các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác các thông tin được công bố, công khai của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;</p> <p>c) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>Điều 74. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và các pháp luật khác có liên quan.</p> <p>2. Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:</p> <p>a) Các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác các thông tin được công bố, công khai của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;</p> <p>c) Việc khai thác thông tin không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.</p>
	<p>Điều 82. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị</p>	<p>Điều 75. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị</p>

<p>LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014</p>	<p>DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i></p>	<p>DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i></p>
	<p>trường bất động sản</p> <p>1. Kinh phí ngân sách nhà nước cấp:</p> <p>a) Ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do trung ương thực hiện;</p> <p>b) Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin phục vụ vận hành; điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do địa phương thực hiện.</p> <p>c) Nguồn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Kinh phí cho việc điều tra, thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu; quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách cấp hàng năm, từ hoạt động khai thác sử dụng thông tin chuyên sâu của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và khai thác thông</p>	<p>trường bất động sản</p> <p>1. Kinh phí phục vụ cho các hoạt động: xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin; xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách, pháp luật về đầu tư công và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và khai thác thông tin, dữ liệu.</p> <p>3. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	tin, dữ liệu. 4. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
	Chương IX QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	Chương IX QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
	Mục 1 ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 1 ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
	Điều 83. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản 1. Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản phải đảm bảo trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân. 2. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan và lợi ích của Nhà nước. 3. Đảm bảo tính kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng. 4. Thực hiện đồng bộ các giải pháp, chính sách để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, bao gồm: chính sách đầu tư, xây dựng, chính sách thuế, chính sách tín dụng, chính sách về đất đai, chính sách tài chính và các chính sách khác liên quan đến lĩnh vực bất động sản.	Điều 76. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản 1. Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; bảo đảm cung cầu và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững. 2. Nhà nước chủ động, tăng cường điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội nhưng phải bảo đảm: a) Tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân; b) Tôn trọng tối đa các quy luật thị trường; c) Bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan; d) Kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.
	<p>Điều 84. Các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Khi thị trường bất động sản mất cân đối cung cầu sản phẩm bất động sản.</p> <p>2. Thị trường bất động sản biến động bất thường ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội:</p> <p>a) Thị trường bất động sản tăng bất thường về lượng giao dịch, giá giao dịch của các loại bất động sản;</p> <p>b) Thị trường bất động sản giảm bất thường về lượng giao dịch, giá giao dịch của các loại bất động sản.</p> <p>3. Khi xuất hiện yếu tố bất thường như thiên tai, dịch họa, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế và các yếu tố bất thường khác có thể tác động lớn đến thị trường bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
	<p>Điều 85. Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản là việc thu thập thông tin, dữ liệu để phân tích, đánh giá nhằm xác định các trường hợp cần thiết thực hiện điều tiết thị trường bất động sản theo quy định tại Điều 84 của Luật này; xác định, đề xuất biện pháp trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chủ trì, tổng hợp xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản; trình Báo cáo</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	điều tiết thị trường bất động sản để Chính phủ xem xét, quyết định điều tiết thị trường bất động sản. 3. Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình.	
		Điều 77. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản 1. Trong thẩm quyền được giao, Chính phủ quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản thông qua điều hành thực hiện các chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, thuế, tín dụng, đất đai, tài chính quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản: a) Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản; b) Điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm dự án bất động sản để điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản; c) Điều chỉnh dự án bất động sản để điều chỉnh nguồn cung và cơ cấu sản phẩm thị trường bất động sản; d) Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ; đ) Hỗ trợ cho vay lãi suất ưu đãi đối với khách hàng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
		với các loại hình bất động sản cần hỗ trợ, ưu tiên phát triển; e) Điều hành chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ; g) Thực hiện điều hành các chính sách khác để điều tiết thị trường bất động sản trong từng thời kỳ.
	Điều 86. Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản 1. Chính phủ trong thẩm quyền được giao quyết định điều tiết thị trường bất động sản thông qua điều hành thực hiện các chính sách về: đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản, thuế, tín dụng, tài chính, các chính sách thích hợp khác trong từng thời kỳ nhất định. 2. Chính phủ trong thẩm quyền được giao ban hành cơ chế, chính sách, giải pháp để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	Điều 78. Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản 1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 78 của Luật này theo chức năng, nhiệm vụ được giao. 2. Chính phủ trong thẩm quyền được giao quyết định các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản. 3. Trường hợp vượt thẩm quyền được giao, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định các chính sách, giải pháp điều tiết thị trường bất động sản. 4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.
	Mục 2 NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 2 NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
	Điều 87. Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản 1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản. 2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.	Điều 79. Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản 1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản. 2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>
	<p>Điều 89. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:</p> <p>a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>đ) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt</p>	<p>Điều 82. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:</p> <p>a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>đ) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quản lý hoạt động môi giới bất</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản;</p> <p>e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>g) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>i) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;</p> <p>k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;</p> <p>l) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:</p> <p>a) Hướng dẫn việc giao đất, cho thuê đất của các dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật đất đai và Luật này;</p>	<p>động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch;</p> <p>e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>g) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>i) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đình chỉ, tạm dừng, chấm dứt hoạt động hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;</p> <p>k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;</p> <p>l) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền quy định việc giao đất, cho thuê đất của các dự án bất động sản; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản theo quy định của</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p> <p>Điều 90. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương</p> <p>1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</p> <p>2. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.</p> <p>3. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn.</p> <p>4. Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</p> <p>5. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.</p> <p>6. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</p>	<p>pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản, tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p> <p>7. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:</p> <p>a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn;</p> <p>b) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn;</p> <p>c) Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn;</p> <p>d) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn;</p> <p>đ) Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trên địa bàn;</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>7. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.</p>	<p>e) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn;</p> <p>g) Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.</p> <p>8. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền do pháp luật quy định và theo sự phân cấp của cơ quan nhà nước cấp trên.</p>
	<p>Điều 88. Xử lý vi phạm</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản tại dự án bất động sản</p> <p>a) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản và các cơ quan thanh tra, thanh tra chuyên ngành về xây dựng quyết định tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản đối với trường hợp dự án hoặc một phần dự án bất động sản đưa vào kinh doanh không đảm bảo điều kiện và vi phạm các quy định của Luật này;</p> <p>b) Hoạt động hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản chỉ được tiếp tục thực hiện sau khi có ý kiến bằng văn bản của Cơ quan quyết định tạm</p>	<p>Điều 81. Xử lý vi phạm</p> <p>1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân khi thi hành công vụ có hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>dừng hoạt động mua bán, chuyên nhượng bất động sản.</p> <p>3. Chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản</p> <p>a) Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc cơ quan đăng ký đầu tư quyết định chấm dứt một phần hoặc toàn bộ hoạt động của dự án bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Chủ đầu tư dự án bị chấm dứt hoạt động có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;</p> <p>c) Cơ quan quyết định chấm dứt hoạt động dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư giải quyết những tồn tại của dự án;</p> <p>d) Chủ đầu tư có dự án bị chấm dứt hoạt động không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị chấm dứt hoạt động.</p> <p>4. Đình chỉ, thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Giấy phép kinh doanh của tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>a) Sàn giao dịch bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản vi phạm các quy</p>	

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi Giấy phép hoạt động, Giấy phép kinh doanh;</p> <p>b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cấp chứng chỉ môi giới bất động sản quyết định thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đối với trường hợp có vi phạm trong hoạt động cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản hoặc người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này, cá nhân môi giới không được hưởng thù lao và chịu các hình thức xử phạt của pháp luật khác có liên quan.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
Chương XI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH		
	<p>Điều 91. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 202.....</p> <p>2. Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p>	<p>Điều 82. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024</p> <p>2. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p>
	<p>Điều 92. Quy định chuyển tiếp</p> <p>1. Quy định chuyển tiếp về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản: các doanh nghiệp, hợp tác xã đang kinh doanh bất động sản có trách nhiệm bổ sung đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 10 Luật này trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; quá thời</p>	<p>Điều 83. Quy định chuyển tiếp</p> <p>1. Quy định chuyển tiếp về bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>a) Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án bất động sản đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh năm 2014 trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>hạn quy định mà không bổ sung đầy đủ điều kiện theo quy định thì không được tiếp tục kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Quy định chuyển tiếp về bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>a) Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án bất động sản đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh năm 2014 và đã được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có văn bản trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư không phải làm lại thủ tục thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Các hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được xác lập và đã được ngân hàng thương mại phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng thì không bắt buộc phải thực hiện lại việc bảo lãnh theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Đối với các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên tiếp tục thực hiện theo nội dung cho phép chuyển nhượng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành</p>	<p>hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Các hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được xác lập, được ngân hàng thương mại phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không bắt buộc phải thực hiện lại việc bảo lãnh theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Đối với các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên tiếp tục thực hiện theo nội dung cho phép chuyển nhượng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng thì thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Các hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đã được xác lập trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:</p> <p>a) Hợp đồng, giao dịch chưa được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Luật này thì chủ thể hợp đồng, giao dịch tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, trừ trường hợp các bên của</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>quyết định cho phép chuyển nhượng thì thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Quy định chuyển tiếp về hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Các hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đã được xác lập trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục được thực hiện mà không bắt buộc phải thực hiện lại theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Các hợp đồng kinh doanh bất động sản đã hoàn thành chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì hành thì không bắt buộc phải thực hiện lại trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>5. Quy định chuyển tiếp về kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản:</p> <p>a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thì hành, các sàn giao dịch đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;</p> <p>b) Sau thời hạn quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này, các sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện về chức năng theo quy định của Luật này và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép đăng ký hoạt động;</p> <p>c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà sàn giao dịch bất động sản không được cấp Giấy phép đăng ký hoạt động thì không được thực hiện việc giao dịch bất động sản.</p> <p>6. Quy định chuyển tiếp về đào tạo bồi dưỡng kiến</p>	<p>hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung nội dung, hình thức của hợp đồng để phù hợp và áp dụng theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Hợp đồng, giao dịch chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của luật này thì áp dụng theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Hợp đồng, giao dịch được xác lập trước thời điểm luật này có hiệu lực được sửa đổi sau ngày luật này có hiệu lực để bổ sung nội dung mới thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Luật này thì áp dụng theo quy định tại Luật này.</p> <p>4. Quy định chuyển tiếp về kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản:</p> <p>a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thì hành, các sàn giao dịch đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;</p> <p>b) Sau thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, các sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà sàn giao dịch bất động sản không đáp ứng đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật này thì không được thực hiện việc giao dịch bất động sản.</p> <p>5. Quy định chuyển tiếp về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:</p>

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(theo Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 5)</i>	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) <i>(gửi xin ý kiến Chính phủ, các Đoàn ĐBQH, các cơ quan của Quốc hội)</i>
	<p>thực hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:</p> <p>a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành, các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đủ điều kiện đào tạo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;</p> <p>b) Sau thời hạn quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này, cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này mà cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì không được thực hiện đào tạo;</p> <p>d) Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 vẫn còn thời hạn được ghi trong Chứng chỉ thì tiếp tục có giá trị sử dụng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện thi sát hạch theo quy định của Luật này và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.</p>	<p>a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành, các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đủ điều kiện đào tạo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;</p> <p>b) Sau thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này mà cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì không được thực hiện đào tạo;</p> <p>d) Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 vẫn còn thời hạn được ghi trong Chứng chỉ thì tiếp tục có giá trị sử dụng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện thi sát hạch theo quy định của Luật này và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.</p>