

TỔNG LƯỢC CÁC ĐỀ XUẤT, SỬA ĐỔI BỔ SUNG LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023



Web: fdvnlawfirm.vn

Address: 99 Nguyen Huu Tho, Hai Chau, Da Nang

Email: fdvnlawfirm@gmail.com

TỔNG LƯỢC CÁC ĐỀ XUẤT, SỬA ĐỔI BỔ SUNG LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có **11 Chương với 96 Điều, tăng thêm 05 chương, 14 điều so với Luật kinh doanh bất động sản hiện hành**. Các chương được sắp xếp, bố cục lại cụ thể như sau:

Chương I. Những quy định chung, gồm 13 điều (từ Điều 1 đến Điều 13).

Chương II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, gồm 9 điều (từ Điều 14 đến Điều 22).

Chương III. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, gồm 6 điều (từ Điều 23 đến Điều 28).

Chương IV. Kinh doanh quyền sử dụng đất, gồm 11 điều (từ Điều 29 đến Điều 39).

Chương V. Chuyển nhượng dự án bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 40 đến Điều 44).

Chương VI. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, gồm 9 điều (từ Điều 45 đến Điều 53).

Chương VII. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, gồm 25 điều (từ Điều 54 đến Điều 78).

Chương VIII. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 79 đến Điều 83).

Chương IX. Điều tiết thị trường bất động sản, gồm 4 điều (từ Điều 84 đến Điều 87).

Chương X. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 88 đến Điều 92).

Chương XI. Điều khoản thi hành, gồm 4 điều (từ Điều 93 đến Điều 96).

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) thể chế hóa các quan điểm, mục tiêu, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương, giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn và xu thế phát triển với nhiều điểm đổi mới, cụ thể như sau:

STT	LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014	DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) (Dự thảo lần thứ 3)		PHÂN TÍCH
		DỰ THẢO SỬA ĐỔI	DỰ THẢO BỔ SUNG MỚI	
I	CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 1 - Điều 8)	CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 1 - Điều 14)		
1	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, <i>trách nhiệm</i> của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.		- Dự thảo bổ sung cụm từ " <i>trách nhiệm</i> ".
2	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.		- Dự thảo giữ nguyên như quy định tại Luật hiện hành.
3	Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:	Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:		
	1. <i>Kinh doanh bất động sản</i> 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,	1. <i>Kinh doanh bất động sản</i> 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,		- Dự thảo bỏ cụm từ " <i>nhằm mục đích sinh lợi</i> ".

<p>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.</p>	<p>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.</p>		
		<p>2. <i>Bất động sản là các loại nhà ở, công trình xây dựng; các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật</i></p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới các khái niệm “bất động”; “Dự án bất động sản”.</p>
		<p>3. <i>Dự án bất động sản là dự án có sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, đầu tư dự án theo quy định pháp luật để đầu tư xây dựng bất động sản quy định tại khoản 2 Điều này. Dự án bất động sản bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.</i></p>	
<p>2. <i>Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho</i></p>	<p>4. <i>Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng,</i></p>		<p>- Dự thảo bỏ cụm từ “cho thuê lại”.</p>

	thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.	cho thuê, cho thuê mua bất động sản.		
	3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.	5. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.		- Dự thảo bổ sung và sửa đổi nội dung các khái niệm “môi giới bất động sản”; “nhà ở, công trình xây dựng”; “quản lý bất động sản”; “sàn giao dịch bất động sản”; “thuê mua nhà ở, công trình xây dựng”; “tư vấn bất động sản”.
	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	6. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng		
	5. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.	7. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.		
	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.	8. 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.		
	7. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên,	9. Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các		

	<p>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>bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền <i>không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua</i> 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>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>10. 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>11. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới các khái niệm “Hợp đồng kinh doanh bất động sản”; “Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản”; “chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng”; “chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất</p>

			<p>và được lập theo mẫu quy định của Luật này.</p>	<p>động sản” mà luật hiện hành không quy định.</p>
			<p>12. 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, hộ gia đình, 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, quản lý bất động sản và được lập theo mẫu quy định của Luật này.</p>	
			<p>13. 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>14. 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,</p>	

			<p><i>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 khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Luật này.</i></p>	
4	<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 trái quy định của Luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải <i>tuân thủ các quy định và có đủ điều kiện</i> theo quy định của Luật này và <i>luật khác có liên quan</i>.</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>- Dự thảo bổ sung quy định hiện hành về nguyên tắc kinh doanh bất động sản để đảm bảo thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.</p>


5			<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, thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này thì thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. 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>4. Khi có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế.</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới quy định về việc áp dụng Luật kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan.</p>
---	--	--	---	--

6	<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 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 	<p>Điều 6. 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 ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai. 2. Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú. 3. Nhà ở, công trình xây dựng là tài sản công phải tuân thủ 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; 4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, thiết kế, tiến độ dự án được duyệt. 	<p>- Dự thảo nêu chi tiết hơn các loại bất động sản như “nhà” và “công trình xây dựng”.</p>
---	--	---	---

7	<p>Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>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:</p> <p>a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Loại bất động sản;</p> <p>b) Vị trí bất động sản;</p> <p>c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;</p> <p>d) Quy mô của bất động sản;</p> <p>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 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>Điều 7. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản:</p> <p>a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản;</p> <p><i>d) Trên cổng thông tin 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</i></p> <p>2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Loại bất động sản;</p> <p>b) Vị trí bất động sản;</p> <p>c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;</p> <p>d) Quy mô của bất động sản;</p> <p>đ) Đặc điểm, tính chất, tiến độ đầu tư, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử</p>	<p>- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm bảo đảm tăng cường tính công khai, minh bạch của hoạt động kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản và tính kết nối thông tin giữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin khác có liên quan (như: hệ thống thông tin đất đai; hệ thống thông tin công chứng, chứng thực;...).</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới cụ thể tại: điểm d Khoản 1; điểm k, l Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.</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>dụng và phần 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><i>k) Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có);</i></p> <p><i>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</i></p>		
--	--	---	--	--

		<p>và số lượng loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.</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 trong thời hạn 24h kể từ khi có thay đổi.</p>		
8	<p>Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản</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 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</p>	<p>Điều 8. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản</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>- Dự thảo bổ sung và thay đổi các thuật ngữ “điều tiết” bằng thuật ngữ “phạm vi” quy định tại Khoản 3; “bình ổn” bằng thuật ngữ “điều tiết” quy định tại Khoản 5 Điều này để phù và thống nhất với nhau.</p>

	<p>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>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 <i>điều tiết</i> thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.</p>		
9	<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 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>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. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch <i>sử dụng đất, quy hoạch xây dựng</i> 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>- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung các hành vi bị cấm trong quy định hiện hành nhằm đảm bảo thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.</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>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>		
10		<p>Điều 10. 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.</p> <p>2. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong 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</p>		<p>- Dự thảo sửa đổi tên điều luật, bổ sung thêm nội dung, và sắp xếp lại bố cục của Luật so với Luật hiện hành đang được quy định tại Điều 19 Chương II.</p>

	<p>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, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng:</p> <p>a) Bên mua nhà ở, công trình 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;</p> <p>b) Bên mua các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, công trình xây dựng có chức năng sử dụng lưu trú, phần diện tích 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;</p> <p>c) Thời hạn sở hữu, <i>sử dụng</i> nhà ở được bán, cho thuê mua xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở. Thời hạn sở hữu, <i>sử dụng</i> công trình xây dựng có công năng <i>phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, phân</i></p>	
--	---	--

		<p>diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng 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>d) 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>4. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà ở, 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 align="center">CHƯƠNG II KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN (Điều 9 - Điều 53)</p>			
	<p align="center">Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 9 - Điều 18)</p>			

<p>11</p>	<p>Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản</p> <p>1.[2] 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), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <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>Điều 11. 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 hoặc hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản <i>theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp</i> (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) <i>Có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Không trong thời gian đang bị cấm, đình chỉ, tạm đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong thời gian thực hiện thủ tục phá sản, giải thể tổ chức;</i></p> <p>c) <i>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 chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha,</i></p>	<p>- Dự thảo bổ sung, điều chỉnh thêm và cụ thể các điều kiện mà tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải đáp ứng.</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới các quy định tại điểm b, điểm c Khoản 1 về điều kiện tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.</p> <p>- Bổ sung mới Khoản 2, Khoản 3; Khoản 4 Điều này.</p>
-----------	--	---	--

		<p>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>2. Tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch bất động sản thuộc trường hợp không bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của Chính phủ nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Các hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và giao dịch về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Chương VII của Luật này.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.</p>		
12	<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>Điều 12. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức</p>		<p>- Dự thảo sửa đổi, bổ sung quy định về các “hình thức” kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng so với Luật hiện hành.</p>

	<p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh 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</p>	<p>kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Các hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng</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;</p> <p>b) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>c) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng 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 nhà ở, công trình xây dựng theo các hình thức 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</p>		
--	--	--	--	--

<p>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 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</p>	<p><i>trình xây dựng</i> 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;</p> <p>b) 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 <i>theo đúng mục đích sử dụng đất</i>;</p> <p>c) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>d) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.</p> <p>4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng 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</p>		
--	---	--	--

	<p>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>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;</p> <p>b) Hình thức quy định tại điểm c, d Khoản 3 Điều này.</p>		
13	<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>Điều 13. 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 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</p>		<p>- Dự thảo sửa đổi tên của điều luật, nhằm bao quát hơn, bổ sung nội dung so với Luật hiện hành.</p> <p>- Dự thảo bổ sung các quy định mới tại điểm d Khoản 1; Khoản 2 Điều này.</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>quy định khác của pháp luật có liên quan; c) Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng; d) <i>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 phê duyệt theo quy định của pháp luật.</i> 2. <i>Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Đối với dự án bất động sản, các sản phẩm bất động sản nằm trong dự án bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của các Luật chuyên ngành thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.</i></p>		
		<p style="text-align: center;">CHƯƠNG II KINH DOANH NHÀ Ở CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN (Điều 14 - Điều 22)</p>		<p>- Đối với quy định liên quan về kinh doanh nhà ở có sẵn đang nằm trong Luật Nhà ở năm 2014 sẽ được chuyển sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó: bổ sung quy định về điều kiện đối với hộ gia đình, cá</p>

			<p>nhân kinh doanh nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê; Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; yêu cầu đối với chủ đầu tư và đối với dự án nhà ở khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở có sẵn; bổ sung các quy định về hợp đồng, thanh toán, bàn giao, yêu cầu và trách nhiệm các bên trong kinh doanh nhà ở có sẵn.</p>
14		<p>Điều 14. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở có sẵn được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trừ nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.</p> <p>2. Công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh là các công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng; công</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều luật so với Luật hiện hành.</p>

			<p><i>trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú.</i></p> <p><i>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p>	
15	<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 quy định của pháp luật về đất đai;</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, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p>d) Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất;</p> <p>đ) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo</p>	<p><i>trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú.</i></p> <p><i>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p>	<p>- Dự thảo sửa đổi tên Điều Luật so với Luật hiện hành, thay đổi bố cục Luật được sắp xếp từ Điều 9 của Luật KDBDS 2014 thành Điều 15 của Dự thảo Luật KDBDS.</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới về Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu ; quy định trường hợp bán, cho thuê mua từng phần diện tích sàn công trình xây dựng thì phần diện tích sàn công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải đáp ứng điều kiện cụ thể tại Khoản 2; Khoản 3 Điều này.</p>

	<p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;</p> <p>c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p>d) Trong thời hạn sử dụng đất.</p>	<p>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 đưa vào kinh doanh phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Dự án phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 12 của Luật này;</p> <p>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;</p> <p>c) Đối với nhà ở trong dự án bất động sản do chủ đầu tư ký hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ cần đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định pháp luật.</p> <p>3. Trường hợp bán, cho thuê mua từng phần diện tích sàn công trình xây dựng thì phần diện tích sàn công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải đáp ứng điều kiện sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo</p>		
--	--	---	--	--

quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện pháp lý 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 công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc công trình xây dựng theo dự án được chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn công trình xây dựng đó;

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

d) Phần diện tích sàn công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần công trình xây dựng đó về

		<p><i>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;</i></p> <p><i>đ) Phần công trình 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 phân công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và phải được ghi rõ trong hợp đồng bán, cho thuê mua công trình xây dựng;</i></p> <p><i>e) Phải được xây dựng trên đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.</i></p>		
16		<p>Điều 16. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước 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 để sử dụng, được thuê nhà ở để sử dụng.</p>		<p>- Dự thảo bổ sung, điều chỉnh về đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng so với Luật nhà ở 2014.</p>

		<p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng để sử dụng <i>theo đúng công năng của công trình xây dựng.</i></p> <p>3. 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>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 <i>theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.</i></p> <p>5. <i>Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải tuân</i></p>		
--	--	--	--	--


		<p><i>thủ các quy định của pháp luật về nhà ở.</i></p>		
<p>17</p>			<p>Điều 17. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Việc xác lập, thay đổi, chấm dứt, thực hiện giao dịch kinh doanh về nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân phải tuân thủ các quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p>2. Các bên xác lập, thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Luật này.</p> <p>3. Các giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng trong hoạt động kinh doanh bất động sản của các chủ đầu tư dự án bất động sản, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thông qua hợp đồng theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Các bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng trong hoạt động kinh doanh bất động sản phải tuân thủ các quy định tại Chương VI của Luật này và có nghĩa vụ thực hiện đúng hợp đồng đã ký</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều luật so với Luật hiện hành.</p>

			<p><i>kết; phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước theo quy định pháp luật.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>6. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua kể từ thời điểm đã được nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng từ bên bán, bên cho thuê mua hoặc đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua theo hợp đồng đã ký kết.</i></p>	
--	--	--	---	--

			<p>7. 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 theo quy định pháp luật.</p> <p>8. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hoặc từng phần diện tích sàn của công trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu cho nhiều cá nhân, tổ chức thì trong hợp đồng ký kết với bên mua, thuê mua phải có nội dung xác định rõ về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, công năng sử dụng và thời hạn sở hữu của công trình xây dựng theo đúng dự án đã được chấp thuận, phê duyệt, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật để bên mua, thuê mua được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với công trình xây dựng, phần diện tích</p>	
--	--	--	--	--

			<p>sản công trình xây dựng đã mua, thuê mua.</p> <p>9. Trường hợp chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cam kết trong hợp đồng kinh doanh bất động sản về việc trả lợi nhuận hoặc phân chia lợi nhuận cho khách hàng trong việc nhận ủy thác, thuê của bên mua, bên thuê mua hoặc hợp tác kinh doanh với bên mua, bên thuê mua để chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng của khách hàng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ cam kết của chủ đầu tư trong việc trả tiền được hưởng lợi, phân chia lợi nhuận cho khách hàng hoặc chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện biện pháp bảo đảm nghĩa vụ khác phù hợp quy định pháp luật cho các cam kết thực hiện nghĩa vụ trả tiền được hưởng lợi, phân chia lợi</p>	
--	--	--	--	--

			<p><i>nhuận cho khách hàng. Thỏa thuận về áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nêu trên của chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với khách hàng phải được ghi rõ trong hợp đồng.</i></p>	
18	<p>Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> <p>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.</p> <p>2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.</p> <p>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.</p> <p>4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ</p>	<p>Điều 18. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> <p>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. <i>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.</i></p> <p>2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được <i>chấp thuận</i>, phê duyệt.</p> <p>3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở 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</p>	<p><i>nhuận cho khách hàng. Thỏa thuận về áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nêu trên của chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với khách hàng phải được ghi rõ trong hợp đồng.</i></p>	<p>- Dự thảo bổ sung quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định về nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh và bên mua, thuê mua; quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới các quy định tại Khoản 5; Khoản 6; Khoản 7; Khoản 8 Điều này.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>liên 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.</p> <p>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.</p> <p>5. <i>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 cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua.</i></p> <p>6. <i>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.</i></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; trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>8. Thực hiện các trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.</p>		
	Mục 2 MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (Điều 19-24)			
19		Điều 19. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh		- Dự thảo gộp các quy định về quyền của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định tại Điều 21; Điều 32 luật hiện hành thành “quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh” và quy định chung tại Khoản 1 Điều 19;
	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	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		


	<p>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>3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.</p> <p>4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>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;</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>- Dự thảo bổ sung và đưa quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng được quy định tại Điều 26 luật hiện hành vào quy định tại Khoản 2 Điều 19.</p>
	<p>Điều 32. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua</p>			

<p>trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.</p> <p>5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.</p> <p>6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>7. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>			
<p>Điều 26. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.</p> <p>5. Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không</p>	<p>2. Bên cho 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, công trình xây dựng;</p> <p>c) Được đổi nhà ở, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>d) 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>được gây ảnh hưởng cho bên thuê.</p> <p>6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.</p> <p>7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.</p> <p>8. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>đ) 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>e) 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;</p> <p>g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;</p> <p>h) Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: Thanh toán tiền thuê chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p>		
--	--	---	--	--

		i) Các quyền khác trong hợp đồng.		
20		Điều 20. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh		
	<p>Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).</p> <p>2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.</p> <p>3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.</p> <p>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.</p> <p>5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</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; bảo quản nhà ở đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;</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;</p> <p>d) Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất</p>		<p>- Dự thảo góp quy định về nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thành “Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh” trước đây được quy định tại Điều 22; Điều 27; Điều 33 luật hiện hành, quy định chung tại Khoản 1 Điều 20 và bổ sung thêm một số nghĩa vụ mới được quy định tại các điểm m, n, o, p, q.</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới Khoản 2 về việc chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn 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>8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 27. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.</p> <p>2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.</p> <p>3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.</p> <p>4. 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>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>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 ở thì phải báo cho</p>		<p>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>Điều 33. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).</p> <p>2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>5. 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 cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p>	<p>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><i>m) Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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</i></p>		
--	--	--	--


	<p>7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.</p> <p>10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p><i>trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>2. Chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc phân diện tích sàn 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:</i></p> <p><i>a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;</i></p> <p><i>b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;</i></p> <p><i>c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng</i></p>		
--	---	--	--	--


		<i>và 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.</i>	
		Điều 21. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng	
21	<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>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 hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất</p>	<p>- Dự thảo góp quyền của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định tại Điều 23; Điều 34 luật hiện hành vào quy định chung tại Khoản 1 Điều 19;</p> <p>- Dự thảo đưa quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều 28 luật hiện hành vào quy định lại tại Khoản 2 Điều 19.</p>

<p>Điều 34. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.</p> <p>2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; 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 khi kết thúc thời hạn thuê mua.</p> <p>3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.</p> <p>4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.</p> <p>5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.</p> <p>6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.</p> <p>7. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>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>f) 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>g) 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>h) Các quyền khác trong hợp đồng.</p>		
---	--	--	--


<p>Điều 28. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.</p> <p>3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.</p> <p>4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.</p> <p>5. 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>6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.</p> <p>8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.</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 đổi nhà ở, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>d) 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>đ) 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>e) 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;</p> <p>g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;</p> <p>h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi:</p>		
---	---	--	--

	9. Các quyền khác trong hợp đồng.	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; i) Các quyền khác trong hợp đồng.		
22		Điều 22. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng		- Dự thảo gộp nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được quy định tại các Điều 24; Điều 29; Điều 35 luật hiện hành vào Điều 22 và bổ sung thêm một số nghĩa vụ tại Khoản 9; Khoản 10; Khoản 11; Khoản 12.
	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	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.		

<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. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 29. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.</p> <p>4. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.</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>Điều 35. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng</p>	<p>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.</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</p>		
--	---	--	--

<p>1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.</p> <p>5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.</p> <p>8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>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, 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,</p>		
--	---	--	--

		<p><i>kinh doanh công trình xây dựng.</i></p> <p>10. <i>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.</i></p> <p>11. <i>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.</i></p> <p>12. <i>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.</i></p>		
		CHƯƠNG II		


		KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Điều 23 - Điều 28)		
23			<p>Điều 23. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trừ nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.</p> <p>2. Công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là các công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng; 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>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới điều luật này.</p>
24		<p>Điều 24. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p>	<p>- Dự thảo bổ sung nguyên tắc mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p>	


	<p>1. Nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại dự án; <i>huy động vốn để thực hiện dự án bất động sản đang triển khai đầu tư xây dựng</i> 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 tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.</p> <p>3. <i>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.</i></p> <p>4. <i>Chủ đầu tư phải sử dụng tiền đã thu từ khách hàng vào đúng mục đích để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua theo hợp đồng đã ký kết; không được sử dụng tiền đã thu từ khách hàng vào bất kỳ mục đích sử dụng khác; tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền.</i></p>		
--	---	--	--

	<p>5. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai 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.</p> <p>6. Nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án bất động sản không được 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>7. Chủ đầu tư dự án chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện quy định tại Điều 25 của Luật này.</p> <p>Số tiền nhận đặt cọc không được vượt quá 5% giá trị nhà ở, công trình xây dựng được mua bán, cho thuê mua; bên bán, cho thuê mua phải ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p>		
--	---	--	--

25		<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 <i>theo quy định của pháp luật về xây dựng</i>; 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 <i>được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt</i>; 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 thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của tòa nhà đó theo 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</p>	<p>- Dự thảo bổ sung về điều kiện được đưa vào kinh doanh.</p>
----	--	--	--

		<p>mua. Cơ quan có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản 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>Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, phần diện tích sàn 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>3. 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 nhà ở, công trình để kinh doanh; hình thức kinh doanh của nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>4. Đối với công trình xây dựng thì phải được xây dựng trên đất được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>5. <i>Đáp ứng các quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 1 và Điểm a Khoản 2 Điều 14 của Luật này.</i></p> <p>6. <i>Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 6 của Luật này.</i></p> <p>7. <i>Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p> <p><i>(Quy định cụ thể về các nội dung: (1) giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; (2) thủ tục, hồ sơ chủ đầu tư gửi thông báo nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh; (3) Thủ tục cơ quan quản lý kiểm tra, trả lời chủ đầu tư)</i></p>		
26	<p>Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản 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, công trình xây dựng cho khách hàng; trường</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</p>		<p>- Dự thảo làm rõ thuật ngữ “bất động sản” theo quy định tại luật hiện hành thành “mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng” nhằm cụ thể hơn, ngoài ra dự thảo cũng sắp xếp lại thứ tự của các điều khoản.</p>

	<p>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.</p> <p>Trường hợp 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>2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.</p>	<p>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.</p> <p>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 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>		
27	<p>Điều 56. 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 có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối</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 có đủ năng lực <i>có cam kết thực hiện bảo lãnh</i> nghĩa vụ tài</p>		<p>- Dự thảo bổ sung mới thêm các quy định về bảo lãnh tại các Khoản 4; Khoản 5; Khoản 6.</p>

	<p>với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.</p> <p>Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>2. 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 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua. Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.</p> <p>3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.</p>	<p>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.</p> <p>Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. <i>Tổ chức tín dụng cam kết 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.</i></p> <p>3. 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 2 Điều</p>		
--	--	--	--	--


	<p>4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.</p>	<p>này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao <i>văn bản cam kết bảo lãnh của tổ chức tín dụng</i> quy định tại Khoản 1 Điều này cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.</p> <p><i>Cam kết bảo lãnh, thư bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua. Nội dung của cam kết bảo lãnh, thư bảo lãnh, việc tổ chức tín dụng cấp thư bảo lãnh cho người ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.</i></p> <p><i>4. 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 liên quan về bảo lãnh theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.</i></p> <p><i>5. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng cho bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hoặc</i></p>		
--	--	---	--	--

	<p><i>thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</i></p> <p><i>Trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở chưa nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng theo quy định tại Điều này thì chủ đầu tư chỉ có quyền yêu cầu khách hàng nộp tiền mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo hợp đồng 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. Trước khi bàn giao xong nhà ở cho khách hàng, chủ đầu tư không được sử dụng số tiền của từng khách hàng đã nộp vào tài khoản riêng nếu bên mua, thuê mua nhà ở chưa nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng đã cam kết bảo lãnh.</i></p> <p><i>Nếu chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết và khách hàng cũng chưa nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng cam kết bảo lãnh theo quy định tại Điều này mà các bên không có thỏa thuận khác thì chủ đầu tư phải trả lại cho khách hàng số tiền khách hàng đã chuyển vào tài khoản riêng nêu trên và khách hàng được</i></p>	
--	--	--

		<p><i>hưởng lãi xuất theo quy định của tổ chức tín dụng.</i></p> <p><i>6. Tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản riêng phải có trách nhiệm quản lý, giữ số tiền của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã chuyển vào tài khoản phong tỏa theo đúng quy định tại khoản 5 Điều này.</i></p>	
28		<p>Điều 28. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p><i>1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</i></p> <p><i>2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải được thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết và quy định tại Điều này.</i></p> <p><i>3. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:</i></p> <p><i>a) Công trình xây dựng phải 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</i></p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới điều luật về bàn giao nhà ở; công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p>

			<p><i>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;</i></p> <p><i>b) Việc bàn giao phải được lập thành văn bản;</i></p> <p><i>c) Điều kiện bàn giao, trình tự, thủ tục bàn giao, thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>4. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao hoặc ủy quyền cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng.</i></p>	
		CHƯƠNG IV KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Điều 29 - Điều 39)		
		Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 29 – Điều 31)		

<p style="text-align: center;">29</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 pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.</p>	<p>Điều 29. Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất</p> <p>Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đảm bảo các yêu cầu sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất <i>trừ trường hợp 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 thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.</i> 2. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. 3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. 4. Trong thời hạn sử dụng đất. 5. Ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 6. <i>Thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</i> 7. <i>Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, mục đích</i> 	<p>- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản.</p>
---------------------------------------	---	---	--

		<p>sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tự xây dựng nhà ở là cá nhân.</p>		
30			<p>Điều 30. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. 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> <p>2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong 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>3. Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong 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.</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới quy định về các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.</p>

31		<p>Điều 31. Yêu cầu chung khi kinh doanh quyền sử dụng đất</p> <p>1. Yêu cầu đối với dự án bất động sản:</p> <p>a) Dự án bất động sản đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo đúng tiến độ, 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, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 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 đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, 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>b) Việc 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 phải phù hợp với mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận</p>	<ul style="list-style-type: none">- Dự thảo bổ sung mới về các yêu cầu đối với dự án bất động sản;- Dự thảo bổ sung về 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; trách nhiệm của các bên khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại.
----	--	---	---

	<p><i>chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.</i></p> <p>c) Đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 12 của Luật này.</p> <p>d) Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 12 của Luật này.</p> <p>2. Yêu cầu đối với bên chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>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;</p> <p>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;</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) 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</p>	
--	--	--

	<p>liên 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;</p> <p>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, <i>thuê lại</i> về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;</p> <p>g) Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu đối với bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất</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 <i>đủ diện tích</i>, đúng thời hạn, <i>vị trí, ranh giới thửa</i></p>	
--	---	--

		<p><i>đất</i> 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 trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p>	
		<p style="text-align: center;">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 (Điều 32 -35)</p>	- Dự thảo bổ sung mới nội dung của chương này.
32		<p><i>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</i></p> <p>1. Không nằm trong địa bàn các phường của khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và</p>	

			<p>xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.</p> <p>2. Thuộc khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố.</p> <p>3. Quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo đúng tiến độ, 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.</p>	
33		FDVN LAW	<p>Điều 33. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản.</p> <p>2. Đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 10 của Luật này.</p>	

			<p>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 quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</p> <p>4. Có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý xây dựng, thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án bất động sản đã được phê duyệt.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý xây dựng, thị trường bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 31, Điều 32</p>	
--	--	--	--	--

			<p><i>Luật này; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.</i></p> <p><i>5. 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 đầu tư xong 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 đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật.</i></p>	
34			<p>Điều 34. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p><i>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 đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật</i></p>	

			<p>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 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>	
35			<p>Điều 35. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã đầu tư xong 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</p>	

			<p>đất đã đầu tư xong 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>Mục 3</p> <p>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 ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG</p> <p>(Điều 36 - 39)</p>		- Dự thảo bổ sung mới chương này.
36			<p>Điều 36. Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại</p> <p>Quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải đã đầu tư</p>	

			<p>xong hạ tầng kỹ thuật theo đúng tiến độ, 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.</p>	
37			<p>Điều 37. Yêu cầu đối với bên chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Bên chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này.</p> <p>2. 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 quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh là tài sản cố định của doanh nghiệp hoặc tài sản công.</p>	

Điều 38. Trách nhiệm của bên 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

1. Cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án, đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục đầu tư dự án và lập, thẩm định, phê duyệt 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. 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.

			5. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.	
39			<p>Điều 39. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>2. Thực hiện các thủ tục đầu tư dự án và lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã đầu tư xong 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. Đầu tư xây dựng theo đúng tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt và nội dung của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p>	
	CHƯƠNG II			

	KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN	CHƯƠNG V CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 40 - Điều 44)		
	Mục 6 CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 48 - 53)			
40	<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</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 <i>xây dựng</i>, kinh doanh <i>khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận</i>.</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>4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền <i>cho phép</i> bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy</p>		<p>- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong nguyên tắc trong chuyển nhượng dự án bất động sản, ô sung mới khoản 6, Khoản 7.</p>

	<p>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>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.</p> <p>5. 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>6. Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án là cơ sở để các bên thực hiện thủ tục:</p> <p>a) Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc 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>b) Điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp pháp luật đầu tư quy định phải thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư.</p> <p>7. Đối với dự án có các hạng mục công trình, mục đích sử dụng, kinh doanh của các hạng mục công trình của dự án đã được phê duyệt là một thể thống nhất, đồng bộ không thể tách bạch, độc lập thì phải thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án.</p>	
41	<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>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</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 được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</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</p>	<p>- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án.</p>

<p>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>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>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>tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, <i>thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt;</i></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 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><i>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;</i></p> <p>e) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;</p>		
--	---	--	--

		<p><i>g) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.</i></p> <p><i>2. Chủ đầu tư chuyên 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.</i></p> <p><i>3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp</i></p>		
--	--	--	--	--

		<p>luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.</p> <p>4. Doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu dự án, phần dự án chuyển nhượng có tài sản cố định của doanh nghiệp, tài sản công.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>		
42	<p>Điều 50. 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 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) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau</p>		<p>Điều 42. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. 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>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản trong các trường hợp sau:</p> <p>a) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</p>	<p>- Dự thảo giữ lại tên điều luật như luật hiện hành, bổ sung mới toàn bộ nội dung về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p>

	<p>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>b) 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><i>quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư;</i></p> <p><i>b) Quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.</i></p>	
<p>43</p>	<p>Điều 51. 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 50 của Luật này thực hiện như sau:</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</p>	<p>Điều 43. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p><i>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:</i></p> <p><i>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 xây dựng, thị trường bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</i></p> <p><i>b) Trong thời hạn 45 ngày làm việc 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,</i></p>	<p><i>- Dự thảo giữ lại tên điều luật, bổ sung mới toàn bộ nội dung về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.</i></p>	

<p>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 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><i>ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>c) Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày 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.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>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 xây dựng, thị trường bất động sản cấp tỉnh</i></p>	
---	---	---	--

<p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>		<p><i>được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</i></p> <p><i>b) Trong thời hạn 30 ngày làm việc 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.</i></p> <p><i>Đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày làm việc 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 ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>c) Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên</i></p>	
---	--	---	--

			<p><i>chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</i></p> <p><i>3. Trường hợp bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì tuân thủ quy định sau:</i></p> <p><i>a) Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định Bộ Xây dựng về hồ sơ chuyển nhượng;</i></p> <p><i>b) Trường hợp dự án hoặc một phần bất động sản chuyển nhượng tại khu vực xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, hải đảo thì cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy thêm ý kiến thẩm định Trường hợp bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài m định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.</i></p> <p><i>c) 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</i></p>	
--	--	--	---	--

			<p><i>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.</i></p> <p><i>4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.</i></p>	
44	<p>Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>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;</p> <p>b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công</p>	<p>Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>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;</p> <p>b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công</p>	<p>- Dự thảo bổ sung 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 trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ, nội dung của dự án, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng... quy định tại điểm d Khoản 1 điều này.</p>	

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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 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>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;</p> <p>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;</p> <p>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 tiến độ, nội dung của dự án, giấy 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>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>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>CHƯƠNG VI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 45 - Điều 53)</p>		
45	Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản	Điều 45. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản		- Tên điều của dự thảo luật bổ sung thêm từ “trong”.

<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</p>	<p>1. Các loại hợp đồng trong 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 giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản;</p>		<p>- Sửa đổi điều khoản luật của dự thảo luật:</p> <p>+ Đã làm rõ khái niệm “nhà” của Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản cụ thể là: căn hộ chung cư, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; nhà ở riêng lẻ.</p> <p>+ Đã làm rõ khái niệm khái niệm “quyền sử dụng đất” trong hợp đồng kinh doanh bất động sản là: quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật và các quyền trong đó có quyền được chuyển nhượng “quyền sử dụng đất này.</p> <p>- Bổ sung mới hoàn toàn khoản 2 quy định về “Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản”.</p> <p>- Bổ sung mới quy định cụ thể trong khoản 3 về việc Hợp đồng kinh doanh, dịch vụ bất động sản phải lập thành văn bản và áp dụng mẫu hợp đồng.</p>
---	---	--	--

	<p>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><i>b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</i></p> <p><i>c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</i></p> <p><i>d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản;</i></p> <p><i>đ) Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng.</i></p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này không bắt buộc phải thực hiện công chứng, chứng thực. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên ký kết tự thỏa thuận.</p> <p><i>Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản và tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản trong việc áp dụng mẫu hợp đồng.</i></p> <p>4. 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 hợp đồng được công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng,</p>		<p>- Giữ nguyên khoản 4 và khoản 5 theo quy định của Luật hiện hành.</p>
--	--	---	--	--

		<p>hợp đồng không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được các bên ký kết.</p> <p>5. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.</p>		
46			<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 khi xác lập giao dịch kinh doanh bất động sản phải tuân thủ đúng quy định trong việc sử dụng các hợp đồng theo mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại Khoản 1 Điều 48 của Luật này; các nội dung trong hợp đồng do các bên tự thỏa thuận phải tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật dân sự.</p> <p>2. Việc sử dụng hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ Luật dân sự.</p> <p>3. Nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện công khai thông</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới điều 46 quy định về “Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản”</p>

			<p><i>tin về việc sử dụng các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; phải chịu trách nhiệm trong việc không tuân thủ đúng quy định về sử dụng các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</i></p> <p><i>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p>	
47	<p>Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng 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; 	<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:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Tên, địa chỉ của các bên; b) Các thông tin về bất động sản; c) Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; d) Phương thức và thời hạn thanh toán; đ) Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; e) Bảo hành; g) Quyền và nghĩa vụ của các bên; 	<p>- Dự thảo sửa tên Điều luật gộp chung khái niệm “bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng” thành “trong kinh doanh bất động sản”</p> <p>- Bổ sung mới điểm n khoản 1 về việc tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>- Bỏ Điều 47 Luật hiện hành và gộp nội dung vào khoản 2 Điều 47 Dự thảo;</p> <p>- Bỏ Điều 53 Luật hiện hành và gộp nội dung vào khoản 3 Điều 47 Dự thảo;</p>	

	<p>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; 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	<p>h) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; i) Phạt vi phạm hợp đồng; k) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; l) Giải quyết tranh chấp; m) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; <i>n) Các nội dung trong mua bán, thuê mua nhà ở xã hội ngoài việc tuân thủ quy định tại Luật này còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở.</i> 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: a) Tên, địa chỉ của các bên; b) 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); c) Thời hạn sử dụng đất; d) Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); đ) Phương thức và thời hạn thanh toán; e) Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p>	<p>- Tách nội dung khoản 4 Điều 61 của Luật hiện hành chuyển sang quy định tại khoản 4 Điều 47 Dự thảo.</p>
--	---	---	---

	<p>h) Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);</p> <p>i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>k) Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>l) Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>m) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>n) 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:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>d) Giá chuyển nhượng;</p> <p>đ) Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>e) Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;</p> <p>g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục</p>		
--	---	--	--

		<p>hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;</p> <p>i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>k) Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>l) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>m) Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;</p> <p>n) 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:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;</p> <p>c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;</p> <p>d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;</p> <p>đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;</p> <p>e) Phương thức, thời hạn thanh toán;</p> <p>g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>	
48	Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản	<p>Điều 48. Giá giao dịch bất động sản</p> <p>1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua</p>	- Dự thảo bổ sung mới khoản 2 về xác định giá đối với bất động sản là

	<p>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>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>2. <i>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; pháp luật về quản lý vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào trong doanh nghiệp khi xác định giá giao dịch.</i></p> <p>3. <i>Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; phải chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.</i></p>		<p>tài sản thuộc sở hữu nhà nước.</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới khoản 3 về quy định bắt buộc phải ghi đúng giá giao dịch thực tế của bất động sản vào trong hợp đồng và phải chịu trách nhiệm trong trường hợp ghi giá không đúng.</p>
<p>49</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</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 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</p>		<p>- Dự thảo giữ nguyên khoản 1, khoản 2 về việc thanh toán và phạt, bồi thường thiệt hại trong giao dịch bất động sản của Luật hiện hành;</p> <p>- Dự thảo bổ sung mới khoản 3 về quy định</p>

	<p>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>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>3. Việc thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được thực hiện thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.</p>		<p>việc thanh toán phải được thực hiện thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.</p>
		<p>Mục 2 CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</p>		
50			<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 nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.</p> <p>2. Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 50 quy định cụ thể từng loại “Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng.”</p>

			Chương IV của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.	
51	<p>Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, 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. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua 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.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình</p>	<p>Điều 51. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:</p> <p>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;</p> <p>b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải thuộc diện không đang có tranh chấp, khiếu kiện;</p> <p>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;</p> <p>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</p>		<p>- Dự thảo bỏ điều 36 Luật hiện hành và đưa nội dung khoản 1 vào điểm Điều 51 Dự thảo có sửa đổi và bổ sung mới.</p> <p>- Dự thảo quy định mới và chi tiết Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.</p>

	<p>xây dựng 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.</p> <p>4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p><i>đã ký hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng hợp đồng đã ký kết.</i></p> <p><i>2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.</i></p>		
52	<p>Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển</p>	<p>Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>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,</p>		<p>- Dự thảo sửa tên điều từ: “Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai” trong Luật hiện hành thành “Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản”</p> <p>- Dự thảo giữ nội dung của khoản 1, 2, 3 Điều</p>

	<p>nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được 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.</p> <p>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.</p> <p>4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>59 Luật hiện hành nhưng viết lại ngắn gọn hơn.</p> <p>- Dự thảo bỏ khoản 4, 5 của Luật hiện hành.</p>
53			<p>Điều 53. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p>	<p>Dự thảo bổ sung Điều 53 về “<i>Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp</i></p>

			<p>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.</p> <p>2. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải áp dụng theo mẫu quy định của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	đồng kinh doanh bất động sản”
	Chương IV KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 60 - Điều 75)	CHƯƠNG VII KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 54 - Điều 78)		
	Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG		
54			<p>Điều 54. Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>1. Các tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh dịch vụ bất động sản đối với các loại bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 của luật này.</p> <p>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</p>	Dự thảo bổ sung mới Điều 54 về quy định “nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản”.

			<i>này và các luật khác có liên quan.</i>	
55	<p>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</p> <p>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.</p>	<p>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</p> <p>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.</p>		Dự thảo bổ sung thuật ngữ “Đối tượng” trong tên điều và giữ nguyên nội dung của Điều luật.
	Mục 3 DỊCH VỤ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN	Mục 2 SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN		
56			<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</p>	Dự thảo bổ sung mới Điều 56 về quy định “Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản”.

			<p>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>	
57			<p>Điều 57. Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; 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 thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân mua, bán, cho thuê nhà ở, các công trình xây dựng không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên.</p>	<p>Dự thảo bổ sung mới Điều 57 về quy định “Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản”.</p>
58	Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản	Điều 58. Điều kiện thành lập của sàn giao dịch bất động sản 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động		- Dự thảo giữ tên điều theo luật hiện hành nhưng sửa đổi toàn bộ nội dung của Điều luật.

	<p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>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.</p> <p>3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.</p>	<p><i>sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp.</i></p> <p><i>2. Người quản lý, điều hành sàn, giám đốc sàn phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 59 của Luật này.</i></p> <p><i>3. Tên gọi của Sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập Sàn 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 Sàn giao dịch khác đã được đăng ký hoạt động.</i></p>		
59			<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>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>- Dự thảo bổ sung mới Điều 59 về quy định “Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản”.</p>

			<p>3. Không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.</p>	
60			<p>Điều 60. Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Sàn giao dịch bất động sản sau khi đáp ứng đầy đủ các quy định tại Điều 58 của Luật này phải gửi hồ sơ đăng ký hoạt động đến Sở Xây dựng nơi có trụ sở của Sàn giao dịch để được cấp Giấy phép đăng ký 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; trụ sở sàn, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu; quy trình giao dịch; có năng lực về tài chính;</p> <p>c) Giấy tờ chứng minh về trụ sở sàn giao dịch;</p> <p>d) Bản sao có công chứng về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Luật này;</p> <p>3. Sàn giao dịch môi giới bất động sản được hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy đăng ký hoạt động.</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 60 về quy định “Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản”.</p>

			4. Chính phủ quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.	
61	<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. Thực hiện giao dịch mua, bán, cho thuê, 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, 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; 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>3. Cung cấp các thông tin giao dịch bất động sản cho cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.</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>- Dự thảo giữ nguyên tên điều luật nội dung khoản 1, khoản 2 và bổ sung mới khoản 3, 4, 5, 6, 7, 8 để cụ thể và làm rõ Nội dung của sàn giao dịch bất động sản.</p>

		<p>5. Sàn giao dịch thương mại điện tử thực hiện thành lập, hoạt động theo pháp luật về thương mại điện tử.</p> <p>6. Xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn theo quy định của Luật này. Xác nhận này làm 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.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.</p>		
62	<p>Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.</p>	<p>Điều 62. Quyền của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản</p>		<p>Dự thảo sửa tên Điều luật từ “Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản” thành “Quyền của sàn giao dịch bất động sản” để phân định rõ quyền và giữ nguyên nội dung của Điều luật.</p>

	<p>3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>được đưa lên sàn giao dịch bất động sản, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận.</p> <p>4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>		
63	<p>Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.</p> <p>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.</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>Điều 63. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.</p> <p>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.</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>- Dự thảo sửa tên Điều luật từ “Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản” thành “Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản” để phân định rõ nghĩa vụ và giữ nguyên nội dung khoản 1 đến 6, bổ sung mới khoản 8, 9, 10, 11 của Điều luật để cụ thể nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản trong việc sử dụng lao động và chấp hành quy định của pháp luật.</p>

	<p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>8. <i>Thực hiện quản lý môi giới và người làm động làm việc tại tổ chức mình trong việc tuân thủ pháp luật.</i></p> <p>9. <i>Chấp hành quy định của pháp luật về lao động.</i></p> <p>10. <i>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.</i></p> <p>11. <i>Thực hiện lưu trữ hồ sơ khách hàng theo quy định của pháp Luật.</i></p>		
<p>64</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>Điều 64. Quyền và nghĩa vụ của các 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) 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>Dự thảo thêm từ “các” trước từ tổ chức trong tên Điều luật và kế thừa nội dung Điều luật.</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>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>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất 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 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>Mục 2 DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p>	<p>Mục 3 MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p>	
65	<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 thuế theo quy định của pháp luật về thuế.</p>	<p>Điều 65. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>2. 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.</i></p>	<p>Dự thảo giữ tên điều luật và sửa đổi nội dung của điều luật, bỏ khoản 3 của luật hiện hành về quy định về việc tổ chức, cá nhân 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>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>			
66	<p>Điều 63. 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.</p>	<p>Điều 66. Nội dung môi giới bất động sản 1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng. 2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. 3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>		<p>- Dự thảo giữ nguyên điều luật.</p>
67	<p>Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản 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</p>		<p>Điều 67. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản 1. Cá nhân môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ Sàn giao dịch bất động sản. 2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới và sàn giao dịch bất</p>	<p>- Dự thảo bỏ điều 64, điều 65 của Luật hiện hành thay thế mới bằng Điều 67 quy định rõ chủ thể hưởng thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản chỉ còn cá nhân.</p>

	<p>động sản giữa khách hàng và người thứ ba.</p> <p>2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.</p>		<p><i>động sản thỏa thuận, không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.</i></p>	
	<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>			
68	<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</p>	<p>Điều 68. Quyền của 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. Được hưởng thù lao theo thỏa thuận hợp đồng ký với sàn giao dịch bất động sản.</p>		<p>Dự thảo sửa tên của điều luật từ “<i>Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</i>” thành “<i>Quyền của môi giới bất động sản</i>” và sửa đổi nội dung của điều luật như: Được nhà nước bảo đảm quyền; yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản; từ chối môi giới đối với</p>

	<p>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>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>các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh và yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của các tổ chức, cá nhân khác gây ra.</p>
<p>69</p>	<p>Điều 67. Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.</p> <p>2. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.</p> <p>3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua 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. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 69. Nghĩa vụ của môi giới bất động sản</p> <p>1. Các môi giới bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc nghề nghiệp.</p> <p>2. Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>3. Phải cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản trung thực cho khách hàng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.</p> <p>4. Hành nghề tại một sàn giao dịch môi giới bất động sản.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. Thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước và phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>		<p>Dự thảo sửa tên của điều luật từ “Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản” thành “Nghĩa vụ của môi giới bất động sản” và sửa đổi nội dung của điều luật về việc: tuân thủ nguyên tắc nghề nghiệp; thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; hành nghề tại một sàn giao dịch giao dịch môi giới bất động sản; tham gia khóa đào tạo về môi giới bất động sản.</p>


	7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.	7. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật. 8. Trường hợp vi phạm các điều kiện hoạt động của Luật này sẽ bị tịch thu chứng chỉ, không được hưởng thù lao và chịu các hình phạt của pháp luật khác có liên quan.		
	Mục 4 DỊCH VỤ TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 74 - Điều 75)	Mục 4 TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 70 - 74)		
70	<p>Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Tô chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;</p> <p>b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản</p>	<p>Điều 70. Phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản</p> <p>1. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;</p> <p>b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gồm:</p> <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</p>		<p>Dự thảo mở rộng tên điều luật “<i>Phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản</i>”; gộp khoản 2 Điều 74; khoản 2 Điều 75 của Luật hiện hành quy định tại Điều 70 Dự thảo và bổ sung mới khoản 3, 4 quy định về bằng cấp/chứng chỉ về lĩnh vực tư vấn trực tiếp và bất động sản quản lý phải hợp pháp.</p>

	<p>do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>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.</p>	<p>dụng, 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><i>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.</i></p> <p><i>4. Bất động sản quản lý phải là bất động sản hợp pháp.</i></p>		
71	<p>Điều 75. 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</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>Dự thảo cụ thể tên điều luật về “<i>Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản</i>” và lấy khoản 1 Điều 74 của Luật hiện hành quy</p>

<p>mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:</p> <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</p>	<p><i>2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải đáp ứng điều kiện về cơ sở vật chất, trình độ chuyên môn, năng lực tài chính.</i></p> <p><i>3. Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức tư vấn gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của Sở Xây dựng đó.</i></p> <p><i>4. 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.</i></p>		<p>định tại khoản 1 Điều 71 Dự thảo và bổ sung mới khoản 2, 3, 4 quy định về bằng cấp/chứng chỉ về điều kiện cơ sở vật chất, trình độ chuyên môn, năng lực tài chính và quy định thông tin doanh nghiệp trước khi hoạt động kinh doanh và trong trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.</p>
--	---	--	---

	hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.			
72		<p>Điều 72. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>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>1. 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>Dự thảo cụ thể tên điều luật về “<i>Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản</i>” và kế thừa nội dung của khoản 4 Điều 74 của luật hiện hành.</p>
73		<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. Các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải đáp ứng điều kiện về cơ sở vật chất, trình độ chuyên môn, năng lực tài chính.</p> <p>3. Trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa</p>		<p>Dự thảo cụ thể tên điều luật về “<i>Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản</i>” và lấy khoản 1 Điều 75 của Luật hiện hành quy định tại khoản 1 Điều 73 Dự thảo và bổ sung mới khoản 2, 3 quy định về điều kiện cơ sở vật chất, trình độ chuyên môn, năng lực tài chính và quy định thông tin doanh nghiệp trước khi hoạt động kinh doanh và trong trường hợp các doanh</p>

		<p><i>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.</i></p> <p><i>Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó.</i></p>		<p>ngiệp có vốn đầu tư nước ngoài.</p>
74		<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>Dự thảo cụ thể tên điều luật về “<i>Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản</i>” và kế thừa nội dung của khoản 3, khoản 4 Điều 75 của luật hiện hành.</p>

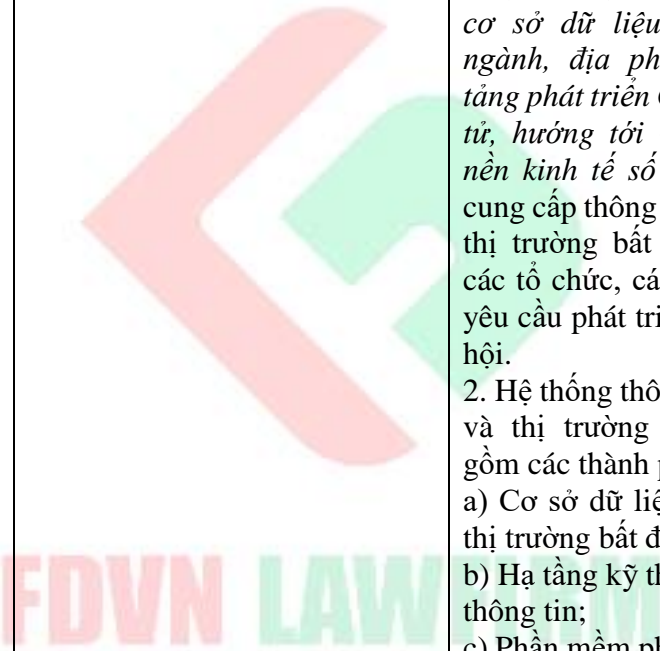
		Mục 5 ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN, QUẢN LÝ VẬN HÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG; CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 75 - Điều 78)		
75			<p><i>Điều 75. Điều kiện thành lập đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng (gọi tắt là cơ sở đào tạo)</i></p> <p><i>1. Các cơ sở đào tạo phải có tư cách pháp nhân được cơ quan có thẩm quyền cho phép hoạt động trong lĩnh vực đào tạo.</i></p> <p><i>2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo</i></p> <p><i>Phòng học có diện tích phù hợp với số lượng học viên, trang thiết bị đáp ứng nhu cầu giảng dạy và học tập. Trường hợp đi thuê phòng học thì phải có hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật (không được thuê nhà ở làm nơi tổ chức giảng dạy).</i></p> <p><i>3. Giảng viên</i></p>	<p>Dự thảo bổ sung mới điều 75 quy định về “Điều kiện thành lập 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, quản lý vận hành công trình xây dựng (gọi tắt là cơ sở đào tạo)”</p>

			<p>a) Cơ sở đào tạo phải có ít nhất 30% giảng viên trong biên chế hoặc có hợp đồng không xác định thời hạn (có đóng bảo hiểm) trên tổng số giảng viên tham gia giảng dạy;</p> <p>b) Tiêu chuẩn giảng viên: là các nhà giáo chuyên nghiệp, các chuyên gia, các cán bộ quản lý, có trình độ từ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với nội dung tham gia giảng dạy; Giảng viên phải có kinh nghiệm thực tế từ 05 năm trở lên.</p> <p>4. 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. Thủ trưởng cơ sở đào tạo phải phê duyệt và chịu trách nhiệm về nội dung giáo trình giảng dạy;</p> <p>b) Chương trình khung được chia làm 03 phần 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	
--	--	--	---	--

			<p>điều hành sàn giao dịch bất động sản; - Chương trình khung đào tạo quản lý vận hành công trình xây dựng.</p> <p>5. Cơ sở thực hành Cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; các sàn giao dịch bất động sản, các doanh nghiệp quản lý bất động sản trong thời gian tối thiểu là 05 ngày.</p> <p>6. Quản lý đào tạo Cơ sở đào tạo phải có bộ máy quản lý để tổ chức các khóa đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; có quy chế quản lý đào tạo; người phụ trách khóa học có kinh nghiệm 03 năm trở lên trong việc tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ.</p>	
76			<p>Điều 76. Đăng ký đào tạo và công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng</p>	<p>Dự thảo bổ sung mới điều 76 quy định về “Đăng ký đào tạo và công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao</p>

			<p>1. Các cơ sở đào tạo có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 78 của Luật này thì lập 01 bộ hồ sơ gửi về Bộ Xây dựng để được xem xét, công nhận là cơ sở đủ điều kiện đào tạo.</p> <p>2. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học; hồ sơ đăng ký công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo.</p>	<p>dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng”</p>
77	<p>Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</p> <p>b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;</p> <p>c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản.</p> <p>2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.</p> <p>3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>	<p>Điều 77. 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. Phải 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>3. Có trình độ tốt nghiệp cao đẳng 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>Dự thảo bỏ Điều 68 Luật hiện hành và sửa đổi, bổ sung mới tại Điều 77, Điều 78 Dự thảo về “Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản”.</p>	

		5. Bộ Xây dựng quy định cụ thể về tổ chức kỳ thi sát hạch.		
78		<p>Điều 78. 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 cao đẳng 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>Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>		
		<p>CHƯƠNG VIII XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 79 - Điều 83)</p>		- Dự thảo bổ sung mới chương VIII quy định về “Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản”
79			Điều 79. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản	

			<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, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số; cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cho các tổ chức, cá nhân đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.</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>	
80			<p>Điều 80. 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</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 80 quy định về “Cơ sở dữ liệu về nhà ở</p>

		<p>xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời.</p> <p>2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản <i>được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc Chính quyền điện tử ở địa phương</i>, 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; <i>các chương trình mục tiêu quốc gia hỗ trợ về nhà ở;</i></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><i>và thị trường bất động sản”.</i></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;</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>	
81			<p>Điều 81. 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 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</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 81 quy định về “Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”</p>

			<p><i>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.</i></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</p>	
--	--	--	--	--

			<p>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 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>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>7. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời</p>	
--	--	--	---	--

			<p>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>	
82			<p>Điều 82. 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</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 82 quy định về “Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”.</p>

			<p>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 trả chi phí và 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>	
83			<p>Điều 83. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Kinh phí cho việc xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các 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</p>	<p>Dự thảo bổ sung mới Điều 83 quy định về “<i>Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</i>”.</p>


			<p>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 tin, dữ liệu.</p> <p>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 mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định pháp luật.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
		CHƯƠNG IX ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 84 - Điều 87)	- Dự thảo bổ sung mới Chương IX qui định về	

			“Điều tiết thị trường bất động sản”
84		<p>Điều 84. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Đảm bảo thị trường bất động sản vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bảo đảm an sinh xã hội và nền kinh tế phát triển bền vững.</p> <p>2. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan và lợi ích của Nhà nước.</p> <p>3. Đảm bảo tính kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.</p> <p>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.</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 84 quy định về “Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản”.</p>
85		<p>Điều 85. Các trường hợp cần thiết thực hiện 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>Dự thảo bổ sung mới Điều 85 quy định về “Các trường hợp cần thiết thực hiện điều tiết thị trường 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 và giá giao dịch của các loại bất động sản;</p> <p>b) Thị trường bất động sản giảm bất thường về lượng giao dịch và giá giao dịch của các loại bất động sản;</p> <p>c) Thị trường bất động sản có lượng giao dịch rất thấp hoặc không có giao dịch.</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>	
86			<p>Điều 86. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản</p> <p>1. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản là việc thu thập thông tin, dữ liệu nhằm phân tích, đánh giá, đề xuất biện pháp trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản.</p>	<p>Dự thảo bổ sung mới Điều 86 quy định về “Đánh giá tình hình thị trường bất động sản”.</p>

			<p>2. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình.</p> <p>3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
87			<p>Điều 87. Phương pháp và công cụ điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Bộ Xây dựng trình Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản để Chính phủ xem xét, quyết định điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>2. Chính phủ quyết định điều tiết thị trường bất động sản thông qua các chính sách giải pháp sau:</p> <p>a) Điều hòa cung cầu hàng hóa bất động sản;</p> <p>b) Điều tiết thông qua chính sách thuế;</p> <p>c) Điều tiết thông qua chính sách tín dụng;</p> <p>d) Điều tiết thông qua chính sách về đất đai;</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới Điều 87 quy định về “Phương pháp và công cụ điều tiết thị trường bất động sản”.</p>

			<p>đ) Điều tiết thông qua chính sách tài chính;</p> <p>e) Điều tiết thông qua các chính sách thích hợp khác.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
	<p>Chương V QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 76 - Điều 79)</p>	<p>CHƯƠNG X QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 88 - Điều 91)</p>		
88	<p>Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.</p> <p>3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.</p> <p>4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.</p> <p>5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>Điều 88. Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý thị trường 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. Quản lý hoạt động môi giới, kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch, môi giới bất động sản.</p> <p>5. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>6. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp</p>		<p>Dự thảo sửa tên Điều luật từ “<i>Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</i>” thành “<i>Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản</i>” và sửa đổi nội dung của điều luật; bổ sung thêm khoản 5 quy định về “<i>Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản</i>”</p>

	<p>7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</p>	<p><i>luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.</i> 7. <i>Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.</i> 8. <i>Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</i></p>		
<p>89</p>	<p>Điều 79. Xử lý vi phạm 1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. 2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản: a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các 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</p>	<p>Điều 89. Xử lý vi phạm 1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. 2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản: a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện 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</p>		<p>Dự thảo giữ nguyên tên Điều luật “<i>Xử lý vi phạm</i>”. Nội dung điều luật giữ nguyên khoản 1, khoản 2 của Luật hiện hành và bổ sung khoản 3 quy định về “<i>Đình chỉ, thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</i>” và khoản 4 quy định về việc “<i>Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i>”</p>

<p>trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật này;</p> <p>b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án 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 thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;</p> <p>d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi 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 thu hồi.</p>	<p>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 bị thu hồi dự án 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 thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;</p> <p>d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi 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 thu hồi.</p> <p><i>3. Đình chỉ, thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</i></p> <p><i>a) Sàn giao dịch bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi Giấy phép hoạt động;</i></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;</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>		
90	<p>Điều 77. 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) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện</p>	<p>Điều 90. 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>Dự thảo sửa tên Điều luật từ “Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản” thành “Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương”. Nội dung Dự thảo điều luật giữ nguyên Khoản 1 và bổ sung điểm b Khoản 2 của luật hiện hành quy định về “Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý thị trường bất động sản” và sửa đổi điểm e</p>

<p>chiến lược phát triển thị trường bất động sản;</p> <p>c) 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>d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>đ) 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>e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>h) 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</p>	<p>b) <i>Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý thị trường bất động sản;</i></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 hoặc quyết định theo thẩm quyền chính sách điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật; tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản;</p> <p>đ) 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>e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, <i>theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;</i></p> <p>g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất</p>		<p>khoản 2 của Luật hiện hành quy định về “<i>theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước</i>”.</p>
---	---	--	---

<p>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>i) 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>k) 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 bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;</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>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</p>	<p>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 đề 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>i) 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>k) 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>c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử</p>		
---	--	--	--

	<p>chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác 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 thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, 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 tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p>	<p>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 khác 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 thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, 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 tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p>		
91	<p>Điều 78. 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>Điều 91. 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>Dự thảo giữ nguyên tên điều luật theo Luật hiện hành. Nhưng nội dung điều luật Dự thảo đã bổ sung khoản 2 quy định về việc “<i>Thực hiện giao</i></p>


<p>2. Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.</p> <p>3. Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.</p> <p>4. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.</p> <p>5. 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>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</p> <p>7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.</p> <p>8. 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 để 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>2. <i>Thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.</i></p> <p>3. 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>4. 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>5. <i>Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</i></p> <p>6. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.</p> <p>7. 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>8. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.</p>		<p><i>đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.” và bổ sung khoản 5 quy định về việc “Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.”</i></p>
--	--	--	--

	9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.			
	Chương VI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH (Điều 80 - Điều 82)	CHƯƠNG XI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH (Điều 92 - Điều 96)		
92	Điều 81. Hiệu lực thi hành Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015. Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.		Điều 92. Hiệu lực thi hành 1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 202..... 2. Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. 3. Bãi bỏ Điểm a Khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 về sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.	- Dự thảo giữ tên điều luật và Dự thảo nội dung điều luật bổ sung khoản 3 quy định về việc “Bãi bỏ Điểm a Khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 về sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.”
93	Điều 80. Điều khoản chuyển tiếp 1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. 2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho		Điều 93. Quy định chuyển tiếp đối với sàn giao dịch bất động sản 1. 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. 2. Sau thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều này, các sàn giao dịch bất động sản phải	- Dự thảo bổ sung mới điều luật quy định về “Quy định chuyển tiếp đối với sàn giao dịch bất động sản”.

	<p>thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thì hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Chứng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thì hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.</p>		<p><i>Đảm bảo đủ điều kiện về chức năng theo quy định của Luật này và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép đăng ký hoạt động.</i></p> <p><i>2. Quá thời hạn quy định tại 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.</i></p>	
<p>94</p>			<p><i>Điều 94. Quy định chuyển tiếp đối với hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</i></p> <p><i>Đối với các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản đã ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì các bên</i></p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới điều luật quy định về “<i>Quy định chuyển tiếp đối với hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</i>”.</p>

			<p>tiếp tục thực hiện theo các nội dung hợp đồng đã ký kết, trường hợp có nhu cầu bổ sung thêm nội dung hợp đồng theo quy định của Luật này thì các bên có thể lập phụ lục hợp đồng; trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thì hành nhưng các bên chưa ký kết hợp đồng thì hợp đồng phải bảo đảm đầy đủ các nội dung quy định của Luật này.</p>	
95			<p>Điều 95. Quy định chuyển tiếp đối cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thì 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, đã được công nhận đủ điều kiện đào tạo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động.</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới điều luật quy định về “Quy định chuyển tiếp đối cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản”.</p>

			<p>2. Sau thời hạn quy định tại Khoản 1 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>3. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 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>4. 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 thì 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 theo quy định của Bộ Xây dựng.</p>	
96			<p>Điều 96. Quy định chuyển tiếp đối trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một</p>	<p>- Dự thảo bổ sung mới điều luật quy định về “Quy định chuyển tiếp</p>

			<p>phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>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>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....</p>	<p>đối 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”.</p>
97	<p>Điều 82. Quy định chi tiết Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật./.</p>			