

Luật số:/...../QH16

Dự thảo

LUẬT
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản.*

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây:

a) Cơ quan, tổ chức bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia, tách; chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập theo quy định của pháp luật;

b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và các pháp luật khác có liên quan;

c) Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về thi hành án và pháp luật có liên quan;

d) Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp chủ đầu tư kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

đ) Việc cho công nhân, người lao động thuê nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư theo quy định của

pháp luật về nhà ở.

3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp hoặc được nhận để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Kinh doanh bất động sản là hoạt động thông qua việc đầu tư vốn để tạo lập bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại, chuyển nhượng bất động sản có sẵn, bất động sản hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, hợp đồng kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận.

2. Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm kinh doanh các dịch vụ: sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.

3. Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn; dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp hoặc công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung.

4. Bất động sản có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng đã được nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Bất động sản hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Thuê mua bất động sản là việc bên thuê mua thanh toán trước một phần giá trị hợp đồng thuê mua, phần giá trị còn lại sẽ được thanh toán theo thỏa thuận; sau khi hết thời hạn thuê mua và đã thanh toán đủ số tiền còn lại, bên thuê mua được quyền sở hữu đối với bất động sản.

7. Chuyển nhượng dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm và lợi ích hợp pháp của mình, bao gồm quyền, nghĩa vụ đối với các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng.

8. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

9. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ trong cung cấp dịch vụ bất động sản.

10. Sàn giao dịch bất động sản là nơi cung cấp dịch vụ hỗ trợ các bên thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản thông qua việc cung cấp thông tin, môi giới và các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

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

12. Tư vấn bất động sản là hoạt động tư vấn về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

13. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một hoặc nhiều hoạt động về quản lý, khai thác, 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.

Điều 4. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm các công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.
5. Dự án bất động sản.
6. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.

Điều 5. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin thuộc quyền sử dụng của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
2. Thông tin bất động sản, dự án bất động sản được công khai bao gồm:
 - a) Pháp lý về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng;
 - b) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);
 - c) Thông tin về tranh chấp, thế chấp;
 - d) Hợp đồng mẫu được Chủ đầu tư, doanh nghiệp sử dụng để ký kết với các khách hàng;
 - đ) Các thông tin khác về bất động sản, dự án bất động sản.
3. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm nhập, cập nhật các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đã công khai khi có sự thay đổi.
4. Việc công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước, an ninh mạng, bảo vệ dữ liệu cá nhân và pháp luật khác có liên quan.
5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.
2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
3. Không công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
4. Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.
5. Thu, sử dụng tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản có sẵn, bất động sản hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.
6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Điều 7. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác

xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) và đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp sau:

- a) Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ;
- b) Tổ chức không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi bán, cho thuê, chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình và không thuộc trường hợp tạo lập bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật này;
- c) Quỹ nhà ở địa phương hoặc Quỹ tài chính do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập được giao chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- a) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- b) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Đối với dự án quy mô tổng mức đầu tư lớn áp dụng tỷ lệ tương ứng với dự án thành phần theo giai đoạn thực hiện dự án.

3. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này trừ điểm b, c khoản 2 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết bất động sản quy mô nhỏ tại điểm a khoản 1 và điểm b, c khoản 2 Điều này.

Điều 8. Hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển

nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

c) Mua, thuê mua bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua;

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê;

đ) Thuê bất động sản để cho thuê lại;

e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;

g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh;

h) Kinh doanh dịch vụ bất động sản.

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

3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Đầu tư xây dựng bất động sản gắn với quyền sử dụng đất để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm đ, g và h khoản 1 Điều này.

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 9. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 8 của Luật này được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

2. Cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được:

- a) Mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;
- c) Thuê các loại bất động sản quy định tại Điều 4 của Luật này.

3. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được thuê các loại bất động sản quy định tại Điều 4 của Luật này; được mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 8 của Luật này đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê, thuê mua nhà ở, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

Điều 10. Giao dịch bất động sản

1. Các giao dịch đối với các loại bất động sản quy định tại Điều 4 và các hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan. Đối với giao dịch được thực hiện thông qua phương thức điện tử thì còn phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Quy trình giao dịch bất động sản gồm các nội dung sau:

- a) Kiểm tra thông tin và điều kiện của bất động sản đưa vào giao dịch;
- b) Chuẩn bị hồ sơ giao dịch;
- c) Xác lập giao dịch; công chứng hoặc chứng thực theo quy định;
- d) Thực hiện thanh toán và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;
- đ) Bàn giao bất động sản;

e) Hoàn thành giao dịch, cấp Giấy chứng nhận hoặc các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

3. Bất động sản khi đưa vào giao dịch theo quy định của Luật này phải sử dụng mã định danh điện tử trong quá trình thực hiện giao dịch.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 11. Mã định danh điện tử

1. Mã định danh điện tử là mã duy nhất được tạo lập để định danh đối tượng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này và pháp luật về nhà ở trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, phục vụ quản lý, sử dụng, cập nhật, kết nối, chia sẻ, khai thác thông tin trên môi trường số.

2. Mã định danh điện tử được tạo lập, cấp cho các đối tượng sau đây:

- a) Nhà ở;
- b) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;
- c) Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
- d) Cá nhân được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở;
- đ) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

e) Các đối tượng khác theo quy định của pháp luật.

3. Mã định danh điện tử được quản lý thống nhất, duy nhất, không trùng lặp và gắn với đối tượng trong cơ sở dữ liệu; việc tạo lập, sử dụng, cập nhật, kết nối, chia sẻ và khai thác mã định danh điện tử phải tuân thủ quy định của pháp luật về dữ liệu, giao dịch điện tử, định danh và xác thực điện tử, bảo đảm an ninh mạng và bảo vệ dữ liệu cá nhân.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc tạo lập, quản lý, sử dụng, cập nhật, kết nối và chia sẻ mã định danh điện tử.

Chương II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

Điều 12. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản có sẵn

1. Việc mua bán, thuê mua bảo đảm nguyên tắc:

a) Phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác. Các chủ sở hữu đối với các căn hộ chung cư, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu có quyền sử dụng đất theo hình thức sử dụng chung;

b) Tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất và đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Tuân thủ quy định về thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; thời hạn sử dụng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Phải kèm theo hồ sơ về bất động sản đưa vào kinh doanh đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này. Việc mua bán bất động sản phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu;

đ) Việc thanh toán trong thuê mua bất động sản được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 của Luật này. Việc thanh toán trong mua bán bất động sản có sẵn được thực hiện theo thỏa thuận của các bên;

2. Bên mua, thuê mua bất động sản theo quy định của Luật này được:

a) Nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với bất động sản đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu là từ thời điểm bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao; trừ trường hợp các bên có thỏa

thuận khác.

3. Đối với bất động sản được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng bất động sản mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua bất động sản, trừ trường hợp chủ đầu tư đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng bất động sản có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với bất động sản chưa bán, chưa cho thuê mua thì được cấp Giấy chứng nhận đối với bất động sản đó; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng bất động sản để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với bất động sản đó.

4. Bất động sản khi hết thời hạn sở hữu thì được gia hạn và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của các pháp luật liên quan và theo quy định của Chính phủ.

Điều 13. Điều kiện của bất động sản có sẵn đưa vào kinh doanh

1. *Bất động sản có sẵn của tổ chức, cá nhân đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:*

a) *Có một trong các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ các loại bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;*

b) *Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với bất động sản, tranh chấp về quyền sở hữu bất động sản đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;*

c) *Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

d) *Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;*

đ) *Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;*

e) *Công trình xây dựng được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;*

g) *Công trình xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được cho thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.*

2. *Các loại bất động sản có sẵn trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh đáp ứng các điều kiện sau đây:*

a) *Quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này;*

b) Dự án, dự án thành phần hoặc phần dự án được thực hiện theo phân kỳ đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng đang trong thời hạn thực hiện và được đầu tư xây dựng theo đúng mục tiêu, nội dung, kế hoạch thực hiện dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận hoặc chấp thuận điều chỉnh; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Có giấy tờ xác định bất động sản đã được nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với bất động sản đưa vào kinh doanh;

đ) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất gắn với bất động sản;

e) Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 5 của Luật này.

3. Đối với dự án bất động sản thực hiện trên quỹ đất thanh toán cho dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) mà được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, chủ đầu tư được đưa bất động sản vào kinh doanh khi đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b, c, đ, e của khoản 2 Điều này và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

b) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án thực hiện biện pháp bảo đảm bằng bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền mở tại tổ chức tín dụng hoặc Kho bạc Nhà nước hoặc các biện pháp bảo đảm khác thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án áp dụng kết hợp các biện pháp bảo đảm quy định tại điểm b khoản này thì giá trị bảo đảm được tính bằng tổng giá trị các biện pháp bảo đảm được quy định tại Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng, nhà ở; có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;

b) Có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các diện tích khác trong công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp

thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đó;

c) Phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua.

Điều 14. Quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án bất động sản

1. Thực hiện các quyền của nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và các pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và các pháp luật khác có liên quan.

4. Sau khi bàn giao nhà ở cho bên mua hoặc sau khi bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

5. Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư được thỏa thuận ủy quyền cho một nhà đầu tư để ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản.

6. Thực hiện quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua bất động sản bảo đảm người mua, thuê mua được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với bất động sản đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.

7. 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.

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

9. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

10. Trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản có sẵn

1. Bên bán, cho thuê mua có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận bất động sản theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

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

c) Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Không bàn giao bất động sản khi chưa nhận đủ tiền theo thỏa thuận về thanh toán trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên mua, thuê mua gây ra;

e) Quyền khác theo hợp đồng.

2. Bên cho thuê có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên thuê nhận bất động sản theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

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

c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng bất động sản theo thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, nâng cấp bất động sản cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Yêu cầu bên thuê giao lại bất động sản khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại bất động sản sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;

g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê bất động sản khi bên thuê có một trong các hành vi: chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự đồng ý của bên cho thuê; sử dụng bất động sản không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng bất động sản đang thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc cho thuê lại bất động sản đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

h) Quyền khác theo hợp đồng.

Điều 16. Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản có sẵn

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu bất động sản (nếu có);

b) Bảo quản bất động sản đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;

c) Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;

d) Giao bất động sản cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai; giao giấy chứng nhận và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua bất động sản;

e) Bên cho thuê bất động sản bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;

g) Bên cho thuê bất động sản không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác; trường hợp bên thuê bất động sản vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng thì bên cho thuê được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhưng phải thông báo cho bên thuê trước 30 ngày nếu các bên không có thỏa thuận khác;

h) Bảo hành bất động sản theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật;

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

k) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

l) Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 7 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 8 của Luật này;

m) Thực hiện giao kết hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua bất động sản 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;

n) Bảo đảm có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với bất động sản được bán, cho thuê, cho thuê mua;

o) Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 5 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về bất động sản, dự án bất động sản do mình cung cấp;

p) Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải thi hành xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua bất động sản;

q) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

2. 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 xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú và công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung sau đây liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt:

a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;

b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;

c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;

d) Việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng;

đ) Nghĩa vụ tài chính về đất đai và nghĩa vụ tài chính khác của dự án, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đối với bên mua, thuê mua;

e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 17. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua bất động sản có sẵn

1. Bên mua, thuê mua có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán bất động sản theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao bất động sản theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành bất động sản theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật;

d) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường thiệt hại do việc giao bất động sản không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;

đ) Quyền khác theo hợp đồng.

2. Ngoài các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, bên thuê mua còn có các quyền sau đây:

a) Cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ bất động sản theo thỏa thuận với bên cho thuê;

b) Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng bất động sản trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;

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

d) Có quyền sở hữu bất động sản kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

3. Bên thuê có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu bên cho thuê giao bất động sản theo thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về bất động sản;

c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ bất động sản nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;

đ) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa hư hỏng của bất động sản trong trường hợp hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

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

g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê bất động sản nhưng phải có lý do chính đáng hoặc khi bên cho thuê có một trong các hành vi: không sửa chữa bất động sản không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê bất động sản không theo thỏa thuận trong hợp đồng; quyền sử dụng bất động sản bị hạn chế do lợi ích của bên thứ ba;

h) Quyền khác theo hợp đồng.

Điều 18. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua bất động sản có sẵn

1. Bên mua, thuê, thuê mua có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thanh toán đủ tiền mua, thuê, thuê mua bất động sản theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Nhận bất động sản và hồ sơ có liên quan theo thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng; 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;

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

d) Sử dụng bất động sản đã mua, thuê, thuê mua theo đúng công năng; thực hiện các quy định của pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội;

e) Thực hiện theo 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 bất động sản;

g) Có trách nhiệm đề các bên có liên quan và người có thẩm quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật 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, diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu bất động sản;

h) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

2. Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này, bên mua, thuê mua bất động sản có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú trong dự án đầu tư có các nghĩa vụ sau đây:

a) Đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật;

b) 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 thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật;

c) Tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;

d) Kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật trong sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

3. Trường hợp mua bất động sản đang cho thuê, ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, bên mua bất động sản có nghĩa vụ bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

4. Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này, bên thuê có các nghĩa vụ sau đây:

a) Phải sửa chữa hư hỏng của bất động sản do lỗi của mình gây ra; trả lại bất động sản cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng; không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ bất động sản nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê;

b) Thông báo cho bên cho thuê về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ bất động sản;

c) Trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê thì phải thông báo cho bên cho thuê trước 30 ngày nếu các bên không có thỏa thuận khác.

5. Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, bên thuê mua còn có nghĩa vụ không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ bất động sản nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua; sửa chữa hư hỏng của nhà ở, 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 bất động sản; thông báo cho bên cho thuê mua về việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Chương III

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 19. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai trong dự án bất động sản theo quy định của Luật này.
2. Việc mua bán, thuê mua thực hiện theo các quy định sau đây:
 - a) Tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 12 của Luật này;
 - b) Đối tượng được mua, thuê mua thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Luật này;
 - c) Giao dịch thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Luật này;
 - d) Quyền của bên bán, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 15 của Luật này;
 - đ) Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, h, i, k, l, m, n, o, p, q khoản 1 và khoản 2 Điều 16 của Luật này;
 - e) Quyền của bên mua, thuê mua thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 17 của Luật này;
 - g) Nghĩa vụ của bên mua, thuê mua thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 18 của Luật này;
 - h) Tuân thủ quy định khác có liên quan của Luật này.
3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân đã ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua.
4. Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm sau đây:
 - a) Trách nhiệm quy định tại Điều 14 của Luật này;
 - b) Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, bất động sản đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;
 - c) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng bất động sản cho bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy

định của Luật này cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản;

d) Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư được thỏa thuận ủy quyền cho một nhà đầu tư để ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua bất động sản từ bên đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua, thuê mua khi bất động sản đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này; số tiền này được tính vào số tiền thanh toán lần đầu của hợp đồng kinh doanh bất động sản. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua bất động sản.

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

Điều 20. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Có giấy tờ về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

5. Bất động sản được đưa vào kinh doanh phải nằm trong dự án bất động sản đã được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật về xây dựng và trong nội dung dự án được phê duyệt có mục đích đầu tư xây dựng các loại bất động sản để bán, cho thuê mua.

6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm a, điểm b và điểm d khoản 2 Điều 13 của Luật này. Đối với dự án bất động sản thực hiện trên quỹ đất thanh toán cho dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) mà được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Chủ đầu tư dự án được đưa bất động sản vào kinh doanh khi đáp ứng các điều kiện quy định điểm a khoản 2 Điều 13 của Luật này và đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a, b, c khoản 3 Điều 13 của Luật này.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 của Luật này.

8. Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

9. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7 và 8 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 13 của Luật này.

10. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2, 3, 4 Điều này.

Điều 21. Thanh toán, bảo lãnh trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

1. Việc thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện như sau:

a) Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 8 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng;

b) Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Đối với phần giá trị còn lại tương đương 5% giá trị hợp đồng được chuyển vào tài khoản bảo đảm thanh toán mở tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và bên mua hoặc hình thức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng kinh doanh bất động sản;

d) Tài khoản bảo đảm thanh toán quy định tại điểm c khoản 1 Điều này được mở, quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan. Số tiền tương đương 5% giá trị hợp đồng trong tài

khoản bảo đảm thanh toán chỉ được chuyển cho chủ đầu tư sau khi bên mua được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

đ) Trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận không thực hiện được do lỗi của chủ đầu tư thì khách hàng được lấy lại số tiền trong tài khoản bảo đảm thanh toán quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

2. Trong trường hợp thuê mua bất động sản, bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua như sau:

a) Bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ nhất định theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị của bất động sản. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong thời hạn thuê mua, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Sau khi hết thời hạn thuê mua và đã thanh toán đủ số tiền còn lại, bên thuê mua được quyền sở hữu đối với các bất động sản;

b) Khi bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Đối với phần giá trị còn lại tương đương 5% thực hiện theo quy định tại điểm c, d, đ khoản 1 Điều này.

3. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 22. Bàn giao bất động sản hình thành trong tương lai

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

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao bất động sản cho bên mua, thuê mua theo đúng hợp đồng đã ký kết và bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bất động sản đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc bàn giao bất động sản được lập thành văn bản;

c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Bên mua, thuê mua bất động sản trực tiếp nhận bàn giao bất động sản hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ luật Dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao bất động sản.

Chương IV

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

Điều 23. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản của chủ đầu tư dự án bất động sản

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.
2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.
3. Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 24. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng

1. Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải đáp ứng điều kiện:
 - a) Dự án, dự án thành phần hoặc phần dự án được thực hiện theo phân kỳ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng đang trong thời hạn thực hiện và được đầu tư xây dựng theo đúng mục tiêu, nội dung, kế hoạch thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi đưa vào kinh doanh còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở;
 - b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án hoặc dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư;
 - c) Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
 - d) Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng nằm trong diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

g) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

h) Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

i) Đã công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 của Luật này;

k) Đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

l) Có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng.

2. Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho tổ chức thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết điểm l khoản 1 Điều này.

Điều 25. Điều kiện đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

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

2. Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 của Luật này.

3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

4. Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

5. Đối với dự án bất động sản thực hiện trên quỹ đất thanh toán cho dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) mà được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Chủ đầu tư

dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 4 Điều này và đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, khoản 3 Điều 13 của Luật này.

Điều 26. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định như sau:

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

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

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

e) Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở bên thuê, thuê lại bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho bên thuê, thuê lại về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

g) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 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.

2. Theo dõi, đơn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng nhà ở của mình.

4. Thực hiện sửa chữa, khắc phục hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình xây dựng nhà ở.

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 27. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định như sau:

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;

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

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Nhận đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng;

e) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết.

3. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình xây dựng nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Trong quá trình 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.

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 28. Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật này.

2. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất để bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

4. 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.

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 29. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật này.
2. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
3. Đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.
4. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại bảo đảm các yêu cầu sau đây:
 - a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;
 - b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt;
 - c) Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;
 - d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong thời gian chưa chuyển giao.
5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Chương V

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 30. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
2. Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi quy hoạch, mục tiêu của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.
3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ

đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng. 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 đô thị và nông thôn và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án. Nếu dự án đầu tư có các thay đổi thuộc trường hợp phải điều chỉnh dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan thì việc điều chỉnh dự án thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 31 của Luật này và tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 31. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

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

a) Dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn, chấp thuận hoặc công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở được thể hiện tại quyết định chủ trương đầu tư, quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc đã được cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc văn bản khác có giá trị pháp lý xác định chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật;

b) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;

c) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải

chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

e) Trường hợp dự án bất động sản đang được thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải được giải chấp trước khi chuyển nhượng; trường hợp không giải chấp thì phải có văn bản chấp thuận của bên nhận thế chấp về việc chuyển nhượng dự án;

g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;

h) Phần dự án chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện về yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bảo đảm hoạt động độc lập.

2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 7 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này.

3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

5. Đối với dự án bất động sản thực hiện trên quỹ đất thanh toán cho dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) mà được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, chủ đầu tư được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản khi đáp ứng các quy định tại khoản 1, 2, 3, 6, 7 Điều này và đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a, b, c theo quy định tại khoản 3 Điều 13 của Luật này.

6. Doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản ngoài tuân thủ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này 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.

7. Ngoài điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Điều 32. Thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Đối với dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn, chấp thuận hoặc công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở được thể hiện tại quyết định chủ trương đầu tư, quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc đã được cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư dự án bất động sản có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

4. Đối với dự án bất động sản đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

5. Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Điều 33. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển giao quyền, 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, nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng;

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng;

d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải

cấp giấy phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý, hồ sơ dự án, hồ sơ khách hàng, các khoản tài chính và toàn bộ quyền, nghĩa vụ liên quan đối với khách hàng khi thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản; giải quyết quyền lợi của khách hàng và kế thừa, tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng;

g) Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Kế thừa hồ sơ pháp lý dự án và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Chương VI

HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, SỬ DỤNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 34. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản bao gồm:

a) Mua bán, thuê, thuê mua nhà ở;

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

c) Mua bán, thuê, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;

d) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

đ) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

g) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản;

h) Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:

a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;

c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;

d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

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

4. Hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực.

5. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

6. Trường hợp hợp đồng kinh doanh bất động sản được xác lập, thực hiện giao dịch thông qua phương thức điện tử thì được thực hiện giao kết trên nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bảo đảm phù hợp quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, đất đai, công chứng, kinh doanh bất động sản, nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

7. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này và lộ trình thực hiện giao dịch bất động sản, xác lập, cập nhật, lưu trữ, quản lý hợp đồng giao dịch bất động sản trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại khoản 6 Điều này.

Điều 35. Sử dụng hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nghĩa vụ tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản trong việc:

a) Sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này;

b) Thực hiện công khai các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trước khi áp dụng;

bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc, quy định về bảo vệ người tiêu dùng.

3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này không áp dụng trong bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội.

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

Điều 36. Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản có các nội dung chính sau đây:
 - a) Căn cứ pháp lý, luật áp dụng và ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng;
 - b) Thông tin về các bên tham gia hợp đồng;
 - c) Đối tượng của hợp đồng;
 - d) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
 - đ) Giá, phí, phương thức và thời hạn thanh toán;
 - e) Thời hạn, tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng;
 - g) Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các bên (nếu có);
 - h) Bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
 - i) Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;
 - k) Bảo hành;
 - l) Rủi ro, sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản;
 - m) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; tạm dừng, chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý;
 - n) Phương thức giải quyết tranh chấp;
 - o) Sửa đổi, bổ sung hợp đồng;
 - p) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
 - q) Các nội dung khác theo quy định của pháp luật.
2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 37. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

1. Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

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

4. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông

qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

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

Mục 2

CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 38. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản bao gồm:

a) Mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

b) Mua bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn nhưng nhà ở, công trình xây dựng có sẵn chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Thuê mua công trình xây dựng có sẵn;

d) Mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

đ) Mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết các hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện chuyển nhượng và trình tự, thủ tục và hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 39. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;

d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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 ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.

Điều 40. Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên thuê mua công trình xây dựng có sẵn với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng có sẵn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương VII

**KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐÀO TẠO,
BỒI DƯỠNG, CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ TRONG
KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN**

Mục 1

**SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN, DOANH NGHIỆP KINH DOANH
DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 41. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
 - a) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Luật này;
 - b) Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - c) Phải đáp ứng điều kiện về trụ sở, địa điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và có cơ sở vật chất, kỹ thuật đảm bảo thực hiện các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
 - d) Trước khi hoạt động, sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm đăng ký tài khoản và cập nhật thông tin về doanh nghiệp trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Chính phủ.
2. Điều kiện hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản
 - a) Đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều này;
 - b) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;
 - c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Điều 42. Nội dung của dịch vụ môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Nội dung của dịch vụ môi giới bất động sản
 - a) Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký kết hợp đồng;
 - b) 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;
 - c) Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho 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.
2. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
 - a) Kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đưa vào kinh doanh đối với các bất động sản đưa vào giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản; thực hiện niêm yết, cung cấp thông tin bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này;
 - b) Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ, cung cấp thông tin để khách hàng tìm kiếm, lựa chọn bất động sản;
 - c) Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, hỗ trợ các bên đàm phán, thương thảo giao dịch bất động sản. Hoạt động môi giới bất động sản trong sàn

giao dịch bất động sản phải đáp ứng điều kiện và tuân thủ các quy định tại Mục 2 Chương này;

d) Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên lập và ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản;

đ) Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ và bàn giao bất động sản (nếu có) đối với các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản;

e) Thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về các bất động sản và giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản;

g) Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ nội dung khác liên quan đến các giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản;

h) Cung cấp thông tin giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản cho cơ quan chuyên môn về kinh doanh bất động sản thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Quyền của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp dịch vụ môi giới bất động sản

a) Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được giao dịch;

b) Thực hiện môi giới bất động sản theo quy định của Luật này;

c) Từ chối môi giới, đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

d) Thu phí dịch vụ, hưởng thù lao theo thỏa thuận của các bên;

đ) Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra;

e) Quyền khác theo hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

a) Bảo đảm bất động sản được giao dịch phải có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

b) Niêm yết, 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 niêm yết, cung cấp;

c) Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 41 của Luật này;

d) 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;

đ) Thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho khách hàng;

g) Quản lý nhân viên môi giới và người lao động làm việc tuân thủ pháp luật;

h) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản cho nhân viên môi giới hàng năm;

i) Cập nhật thông tin về sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản, danh sách nhân sự có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có thay đổi; cung cấp thông tin giao dịch thông qua sàn lên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;

k) Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật;

l) Thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền và chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật phòng chống rửa tiền;

m) Cập nhật tình trạng hoạt động trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Chính phủ;

n) Hoạt động công khai, minh bạch theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành, cung cấp các dịch vụ bất động sản.

Điều 44. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có các quyền sau đây:

a) Được yêu cầu cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;

b) Thỏa thuận, ký kết hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản để sử dụng các dịch vụ bất động sản;

c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gây ra;

d) Quyền khác theo hợp đồng.

2. Tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện nội quy của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;

b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;

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

- d) Thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế;
- đ) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Mục 2

MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 45. Điều kiện cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.
2. Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

Điều 46. Quyền của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản

1. Quyền quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 43 của Luật này.
2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thỏa thuận. Mức thù lao môi giới bất động sản không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới bất động sản.

Điều 47. Nghĩa vụ của cá nhân hành nghề môi giới bất động sản

1. Nghĩa vụ quy định tại các điểm b, d và e khoản 2 Điều 43 của Luật này.
2. Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nơi cá nhân làm việc.
3. Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm.

Mục 3

TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản

1. Nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản quy định như sau:
 - a) Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp, chứng chỉ về lĩnh vực mình

trực tiếp tư vấn;

b) Bất động sản được quản lý phải là bất động sản hợp pháp.

2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:

a) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;

b) Tư vấn về tài chính bất động sản;

c) Tư vấn về giá bất động sản;

d) Tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

3. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu bất động sản, người có quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;

c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;

d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo hợp đồng;

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

Điều 49. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản

1. Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan chuyên môn về kinh doanh bất động sản thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 50. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản

1. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản, phí dịch vụ tư vấn, giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không được trái quy định của Luật này.

2. Các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Mục 4

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

Điều 51. Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản có tư cách pháp nhân và thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng được thành lập theo quy định của Luật Giáo dục nghề nghiệp hoặc Luật Giáo dục đại học;

b) Doanh nghiệp được thành lập và có ngành, nghề kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;

c) Đối với tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.

2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, giảng viên, bộ máy quản lý đào tạo theo pháp luật về giáo dục có liên quan.

3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung.

4. Trước khi hoạt động, cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm đăng ký và cập nhật thông tin trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3, khoản 4 Điều này.

Điều 52. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Cá nhân dự thi sát hạch phải có đủ các điều kiện sau đây:

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

b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;

c) Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch.

2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Đã tham gia và có kết quả sát hạch đạt yêu cầu về kiến thức môi giới bất động sản;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

c) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang bị tạm giam, đang

chấp hành án phạt tù, đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định.

3. Chính phủ quy định về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Chương VIII

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

Điều 53. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; dữ liệu được thu thập, tạo lập, cập nhật đầy đủ, liên tục, chính xác thông qua các nghiệp vụ liên quan đến nhà ở, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác có liên quan; được kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia, các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử.

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

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

Điều 54. Xây dựng, quản lý Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng, quản lý trên cơ sở hạ tầng kỹ thuật và phần mềm phục vụ việc quản lý, vận hành, khai thác và chia sẻ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:

- a) Dữ liệu về nhà ở;
- b) Dữ liệu về bất động sản;
- c) Dữ liệu về hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- d) Dữ liệu về mã định danh điện tử của các loại bất động sản theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 4 của Luật này, đối tượng được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

đ) Các dữ liệu khác có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Các Bộ, cơ quan ngang bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thực hiện kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu từ các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia, các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và thông tin, dữ liệu khác có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản để cập nhật, bổ sung vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối, liên thông, chia sẻ, khai thác thông tin, dữ liệu phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

4. Kinh phí phục vụ cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin; xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công và nguồn khác theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 55. Khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật có liên quan.

2. Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm các trường hợp sau đây:

a) Cơ quan, tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin được công bố, công khai của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

3. Chính phủ quy định chi tiết việc khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Chương IX

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 56. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản

1. Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn, chiến lược, quy hoạch phát triển nhà ở, tín dụng, chuyển đổi số; bảo đảm cung cầu và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.

2. Trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội, Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản; việc điều tiết phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- a) Bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân;
- b) Tôn trọng tối đa các quy luật thị trường;
- c) Bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan;
- d) Bảo đảm kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.

Điều 57. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản

1. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản.

2. Điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản thông qua điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản.

3. Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ.

4. Hỗ trợ cho vay lãi suất ưu đãi đối với khách hàng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối với các loại hình bất động sản cần hỗ trợ, ưu tiên phát triển.

5. Điều hành chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ.

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

Điều 58. Thẩm quyền điều tiết thị trường bất động sản

1. Cơ quan quản lý về nhà ở và kinh doanh bất động sản ở Trung ương chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 56 của Luật này theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

2. Trong thẩm quyền được giao, Chính phủ quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản thông qua điều hành thực hiện các chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, thuế, tín dụng, đất đai, tài chính quy định tại Điều 57 của Luật này.

3. Trường hợp vượt thẩm quyền, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định các chính sách, giải pháp điều tiết thị trường bất động sản.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.

Mục 2

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

Điều 59. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

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

Điều 60. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.
2. Chính phủ giao cơ quan quản lý về nhà ở và kinh doanh bất động sản ở Trung ương thực hiện các nhiệm vụ sau:
 - a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;
 - b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;
 - c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản;
 - d) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;
 - đ) Quản lý việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quản lý hoạt động môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
 - e) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
 - g) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;
 - h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;
 - i) Kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đình

chỉ, tạm dừng, chấm dứt hoạt động hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

l) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý về nhà ở và kinh doanh bất động sản ở Trung ương thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương X

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 61. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2027.
2. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 62. Quy định chuyển tiếp

1. Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 29/2023/QH15 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản hợp lệ đã được tiếp nhận theo quy định của Luật số 29/2023/QH15 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa được trả kết quả thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật số 29/2023/QH15.

3. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật số 29/2023/QH15 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán, thuê mua theo quy định của Luật số 29/2023/QH15 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 của Luật này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.

4. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã xác lập theo Luật số 29/2023/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện bàn giao nhà ở thì không áp dụng quy định tại Điều 22 của Luật này.

5. Đối với dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền

chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01/8/2024 (thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành) thì các bất động sản được đưa vào kinh doanh không phải đáp ứng quy định tại khoản 5 Điều 19 của Luật này.

6. Đối với dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư sau ngày 01/8/2024 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

7. Hợp đồng kinh doanh bất động sản đã được xác lập theo Luật số 29/2023/QH15 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Luật số 29/2023/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; trường hợp sửa đổi, bổ sung hợp đồng sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên phải điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan về hợp đồng theo quy định của Luật này.

8. Các sản giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện quy định tại Điều 40 của Luật này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

9. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sản giao dịch bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

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

11. Các bất động sản quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 chưa được cấp mã định danh điện tử theo quy định của Luật này được thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Trường hợp bất động sản đã được cấp mã định danh điện tử thì việc thực hiện giao dịch phải sử dụng mã định danh điện tử để xác định và quản lý bất động sản trong toàn bộ quá trình giao dịch.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa ... kỳ họp thứ thông qua ngày ... tháng ... năm 2026.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Trần Thanh Mẫn