

BẢNG THUYẾT MINH DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.	Bổ sung cụm từ “trách nhiệm” để phù hợp với phạm vi điều chỉnh và nội dung của dự thảo Luật.
Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.	Giữ nguyên quy định hiện hành.
Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.	Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản. 2. Dự án bất động sản là dự án có sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật để đầu tư xây dựng các	Sửa đổi bỏ cụm từ “nhằm mục đích sinh lợi” vì mang tính định tính và gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực thi pháp luật khó xác định “mục đích sinh lợi” trong các hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản trong thực tế. Bổ sung khái niệm để đảm bảo đầy đủ, rõ phạm vi điều chỉnh, nội dung của dự thảo Luật và thống nhất với quy định pháp luật liên quan.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.</p> <p>4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.</p> <p>7. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó.</p>	<p>loại nhà ở, công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:</p> <p>a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.</p> <p>b) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng không thuộc quy định tại điểm a, b khoản này.</p> <p>3. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng.</p> <p>4. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng.</p> <p>5. Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua và được sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả hàng tháng hoặc thỏa thuận giữa các bên</p>	<p>Bổ sung khái niệm để đảm bảo đầy đủ, rõ phạm vi điều chỉnh, nội dung của dự thảo Luật và thống nhất với quy định pháp luật liên quan.</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để đảm bảo rõ hơn và đồng bộ với Luật Xây dựng, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để đảm bảo rõ hơn và đồng bộ với Luật Xây dựng, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đó.</p> <p>6. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Luật này.</p> <p>7. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và được lập theo mẫu quy định của Luật này.</p> <p>8. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để thực hiện các dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.</p>	<p>Bổ sung khái niệm để đảm bảo đầy đủ, rõ phạm vi điều chỉnh, nội dung của dự thảo Luật và thống nhất với quy định pháp luật liên quan.</p> <p>Bổ sung khái niệm để đảm bảo đầy đủ, rõ phạm vi điều chỉnh, nội dung của dự thảo Luật và thống nhất với quy định pháp luật liên quan.</p> <p>Bổ sung khái niệm để đảm bảo đầy đủ, rõ phạm vi điều chỉnh, nội dung của dự thảo Luật và thống nhất với quy định pháp luật liên quan.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>6. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>8. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.</p> <p>5. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.</p>	<p>9. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>11. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>12. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến pháp luật, đầu tư, kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.</p> <p>13. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.</p>	<p>Bổ sung khái niệm để đảm bảo đầy đủ, rõ phạm vi điều chỉnh, nội dung của dự thảo Luật và thống nhất với quy định pháp luật liên quan.</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để đảm bảo phù hợp với dự thảo Luật sửa đổi.</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để đảm bảo phù hợp với dự thảo Luật sửa đổi.</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để rõ phạm vi và phù hợp với dự thảo Luật sửa đổi.</p> <p>Sửa đổi, bổ sung để làm rõ hơn việc thực hiện ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và người có quyền sử dụng đất.</p>
<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các</p>	<p>Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản 1.</p> <p>Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung để đảm bảo chính xác.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>bên thông qua hợp đồng, <i>không vi phạm điều cấm của Luật.</i></p> <p>2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải <i>tuân thủ các quy định và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và luật khác có liên quan.</i></p> <p>3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung để đầy đủ, rõ nghĩa hơn và đảm bảo đồng bộ với Luật khác có liên quan.</p> <p>Giữ nguyên quy định hiện hành.</p> <p>Giữ nguyên quy định hiện hành.</p>
<p>Điều Luật mới</p>	<p><i>Điều 5. Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan</i></p> <p><i>1. Hoạt động kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật này và luật khác có liên quan.</i></p> <p><i>2. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và luật khác đã được ban hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; điều tiết thị trường bất động sản; quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản thì</i></p>	<p>Dự thảo bổ sung Điều 5 về áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản nhằm đảm bảo sự thống nhất trong việc áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.</i></p> <p><i>3. Trường hợp luật khác ban hành sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về kinh doanh bất động sản khác với quy định của Luật này thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật này, nội dung thực hiện theo quy định của luật khác đó.</i></p>	
<p>Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân; 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân; 3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; 4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định 	<p>Điều 6. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo Luật này bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai. b) Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú. c) Nhà ở, công trình xây dựng là tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; d) Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. <i>Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là</i> 	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành để phân biệt rõ các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, gồm: nhà ở có sẵn – nhà ở hình thành trong tương lai - công trình xây dựng có sẵn – công trình xây dựng hình thành trong tương lai – quyền sử dụng đất được phép đưa vào kinh doanh, nhằm là rõ hơn phạm vi điều chỉnh, nội dung quy định của Dự thảo Luật và tránh chồng chéo với pháp luật đất đai.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.</p>	<p><i>quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, thiết kế, mục tiêu đầu tư của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</i></p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết việc phân loại bất động sản đưa vào kinh doanh.</p>	
<p>Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:</p> <p>a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Loại bất động sản;</p> <p>b) Vị trí bất động sản;</p>	<p>Điều 7. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản <i>trước khi đưa vào kinh doanh</i>:</p> <p>a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản;</p> <p><i>d) Trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.</i></p> <p>2. Các thông tin công khai:</p> <p>a) Loại bất động sản;</p> <p>b) Vị trí bất động sản;</p> <p>c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;</p> <p>d) Quy mô của bất động sản;</p> <p>đ) Đặc điểm, tính chất, tiến độ đầu tư, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành để tăng cường tính công khai, mạch bạch và rõ hơn thời điểm, địa điểm, nội dung thông tin phải công khai trước khi đưa vào kinh doanh.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;</p> <p>d) Quy mô của bất động sản;</p> <p>đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;</p> <p>g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);</p> <p>i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;</p> <p>g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);</p> <p>i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p><i>k) Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có);</i></p> <p><i>l) Thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.</i></p> <p><i>m) Thông tin về hợp đồng kinh doanh bất động sản được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản.</i></p> <p><i>3. Đối với các thông tin đã công khai theo quy định tại Điều này mà sau đó có thay đổi thì thông</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<i>tin thay đổi phải được cập nhật sau khi có thay đổi.</i>	
<p>Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.</p>	<p>Điều 8. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài <i>phạm vi</i> của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong <i>phạm vi của dự án</i> đối với dự án được ưu đãi đầu tư.</p> <p>4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Nhà nước có cơ chế, chính sách <i>điều tiết</i> thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.</p>	<p>Cơ bản giữ nguyên tinh thần, quy định hiện hành, chỉ sửa đổi một số từ ngữ, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tại khoản 3 Dự thảo Luật, sửa từ “hàng rào” thành từ “phạm vi”. - Tại khoản 5 Dự thảo Luật, sửa từ “bình ổn” thành từ “điều tiết”.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>Điều 8. Các hành vi bị cấm</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.</p> <p>4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.</p> <p>6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p> <p>7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</p> <p>8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 9. Các hành vi bị cấm</p> <p>1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.</p> <p>3. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. <i>Thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của bên mua, thuê mua trái pháp luật.</i></p> <p>5. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.</p> <p>6. <i>Xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn trái quy định của Luật này; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.</i></p> <p>7. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.</p>	<p>Bỏ quy định này để đảm bảo phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Luật.</p> <p>Sửa đổi khoản 5 quy định hiện hành tại khoản 4 Dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và phạm vi điều chỉnh của Luật.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành</p>	<p>Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Phải thành lập doanh nghiệp <i>theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp</i> hoặc hợp tác xã <i>theo quy định của pháp luật về hợp tác xã</i> (sau đây gọi chung là doanh nghiệp); <i>có ngành nghề kinh doanh bất động sản</i>, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) <i>Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự. Không trong thời gian đang bị cấm, đình chỉ, tạm đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong thời gian thực hiện thủ tục phá sản, giải thể tổ chức;</i></p> <p>c) <i>Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn, công nhận, giao làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.</i></p> <p><i>Chủ đầu tư dự án bất động sản trong quá trình thực hiện dự án bất động sản phải đảm bảo duy trì năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư.</i></p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành, luật hóa Điều 4, Điều 5 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản để cụ thể hóa điều kiện cần có đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và đảm bảo phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>2. Tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này nhưng phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực giao dịch bất động sản và kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật, bao gồm:</p> <p>a) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.</p> <p>b) Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.</p> <p>c) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.</p> <p>d) Tổ chức, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.</p> <p>đ) Tổ chức, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.</i></p> <p><i>e) Tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.</i></p> <p><i>g) Tổ chức, cá nhân mua, nhận chuyển nhượng bất động sản theo các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e mục này để sử dụng.</i></p> <p><i>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Chương VII của Luật này.</i></p> <p><i>4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.</i></p>	
<p>Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;</p> <p>c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về</p>	<p>Điều 11. Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>1. Các hình thức kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên đất thông qua dự án bất động sản theo quy định pháp luật để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật;</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để đồng bộ với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về quyền của người sử dụng đất; khắc phục các bất cập của quy định; điều chỉnh phù hợp thực tế hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;</p> <p>d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.</p>	<p><i>c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</i></p> <p><i>d) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;</i></p> <p><i>đ) Thuê quyền sử dụng đất để cho thuê lại;</i></p> <p><i>e) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư, xây dựng nhằm mục đích kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.</i></p> <p>2. Tổ chức, cá nhân trong nước được thực hiện các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại Khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:</p> <p>a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao đất thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p> <p>3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.</p>	<p>nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>b) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, d, e Khoản 1 Điều này;</p> <p>4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:</p> <p>a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>b) Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, d, e Khoản 1 Điều này.</p>	
<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p>	<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản phải đảm bảo các yêu cầu chung sau đây:</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để đồng bộ với các quy định trong Luật Nhà ở chuyển sang; đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>a) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt về: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; <i>quy hoạch xây dựng phân khu, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết;</i></p> <p>b) Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;</p> <p>c) Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng;</p> <p><i>d) Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng đúng tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời gian thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.</i></p> <p><i>2. Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở; công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở nếu thuộc phạm vi điều chỉnh của các Luật chuyên ngành thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của các Luật chuyên ngành liên quan.</i></p>	<p>sản.</p>
<p>Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p>		

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.</p> <p>3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản</p>		

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
CHƯƠNG II KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN		
	<p>Điều 13. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Các loại nhà ở có sẵn được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm: Các loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở.</p> <p>2. Các loại công trình xây dựng có sẵn không phải là nhà ở, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú.</p> <p>Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 của Luật này được đưa vào kinh doanh.</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để đồng bộ các nội dung chuyên từ Luật Nhà ở sang và Luật Đất đai sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản; khắc phục các bất cập của quy định pháp luật hiện hành; tránh chồng chéo giữa quy định của Luật KDBDS với Luật Nhà ở, Luật Đất đai; đáp ứng phù hợp với yêu cầu của hoạt động kinh doanh bất động sản, quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>
<p>Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.</p> <p>2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;</p>	<p>Điều 14. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là <i>quyền sử dụng chung</i>.</p> <p><i>Trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở của chủ đầu tư dự án bất động sản thì quyền sử dụng đất gắn với nhà ở thực hiện theo quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở.</i></p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để đồng bộ các quy định của Luật nhà ở chuyển sang; đồng bộ với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); khắc phục các bất cập, khoảng trống pháp của luật hiện hành; đáp ứng yêu cầu của thực tế hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.</p> <p>3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.</p> <p>5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>2. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, các phần diện tích sàn công trình xây dựng trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Trình tự, thủ tục, cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Thời hạn sở hữu, sử dụng của nhà ở được bán, cho thuê mua xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở. Thời hạn sở hữu, sử dụng công trình xây dựng, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng; bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú được xác định theo thời hạn sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>4. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua được xác định theo nguyên tắc sau đây:</p> <p><i>a) Trường hợp mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản giữa chủ đầu tư dự</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>án với người mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua là kể từ thời điểm bên mua đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng từ bên bán hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</i></p> <p><i>b) Trường hợp thuê mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản giữa chủ đầu tư dự án với bên thuê mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên thuê mua là kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua theo hợp đồng đã ký kết.</i></p> <p><i>c) Trường hợp mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản với người mua, thuê mua không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, b Khoản này thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với bên mua, bên thuê mua là kể từ thời điểm các bên đã hoàn thành thủ tục đăng ký tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đăng ký tài sản để bên mua, bên thuê mua được đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.</i></p> <p>5. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà ở, công trình xây dựng. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	dụng phải phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu.	
<p>Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.</p> <p>2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;</p> <p>c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p>d) Trong thời hạn sử dụng đất.</p>	<p>Điều 15. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai; không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của Bộ Luật dân sự;</p> <p>c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p>d) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Dự án phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 12 của Luật này;</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</i></p> <p><i>c) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất xây dựng gắn với nhà ở, công trình xây dựng đó; chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà ở được đưa vào kinh doanh.</i></p> <p><i>3. Trường hợp bán, cho thuê mua các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng thì phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì cần phải đảm bảo các yêu cầu sau đây:</i></p> <p><i>a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;</i></p> <p><i>b) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc công trình xây dựng theo dự án được chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án, công trình xây dựng để</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn công trình xây dựng đó;</i></p> <p><i>c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng trong dự án phải đảm bảo được thiết kế tuân thủ đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;</i></p> <p><i>d) Phần diện tích sàn xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích sử dụng đất chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;</i></p> <p><i>đ) Phần diện tích sàn xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và phải được ghi rõ trong hợp đồng bán, cho thuê mua;</i></p> <p><i>e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.</i></p>	
Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản	Điều 16. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng	Điều chỉnh, bổ sung quy định để đồng bộ với các quy định trong Luật Nhà ở chuyển sang; đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.</p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật này.</p>	<p>Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.</p> <p>1. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để sử dụng, được thuê nhà ở để sử dụng.</p> <p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng để sử dụng <i>theo đúng công năng của công trình xây dựng</i>.</p> <p>2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật này; được mua công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng để cho thuê lại theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng.</p> <p>3. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn được cư trú hợp pháp tại Việt Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng <i>theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình</i>.</p> <p>4. <i>Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thực hiện theo quy định của Luật này mà thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.</i></p>	<p>sản</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>Điều 17. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng</p> <p><i>1. Bất động sản được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 15 của Luật này.</i></p> <p><i>2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thông qua hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Chương VI của Luật này;</i></p> <p><i>3. Các bên ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản tuân thủ các quy định sau đây:</i></p> <p><i>a) Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đáp ứng điều kiện về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan;</i></p> <p><i>b) Trước khi ký hợp đồng, bên bán, cho thuê, cho thuê mua cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng;</i></p> <p><i>c) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản thì các bên thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất</i></p>	<p>Bổ sung quy định mới để khắc phục các bất cập, khoảng trống của pháp luật hiện hành; đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>động sản theo đúng quy định tại Mục 2 Chương VII của Luật này</i></p> <p><i>d) Trường hợp bất động sản được thực hiện giao dịch thuộc diện phải công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch thì các bên phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;</i></p> <p><i>4. Các bên ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ liên quan khác đối với nhà nước theo quy định pháp luật.</i></p> <p><i>5. Các bên ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình xây dựng đó. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</i></p> <p><i>6. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	7. Quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở tại Điều này không áp dụng đối với nhà ở xã hội.	
	<p>Điều 18. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. <i>Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.</i></p> <p>2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được <i>chấp thuận, phê duyệt.</i></p> <p>3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.</p> <p>4. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án.</p>	Điều chỉnh, bổ sung quy định để đồng bộ với các quy định trong Luật Nhà ở chuyển sang; đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>5. Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.</p> <p>6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.</p> <p>7. Tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nhà ở về bàn giao nhà ở. Chỉ được phép bàn giao nhà ở cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.</p> <p>8. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô không phải là nhà chung cư cho bên mua, bên thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.</p> <p>9. Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật khác có liên quan.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>Điều 19. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh.</p> <p>1. Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; b) Yêu cầu bên mua, thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; c) Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận; d) Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra; e) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; g) Các quyền khác trong hợp đồng. <p>2. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để thống nhất, tập trung quy định về quyền của bên đưa bất động sản vào kinh doanh trong một điều luật; tạo điều kiện thuận tiện, dễ áp dụng; đồng bộ với Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;</p> <p>đ) Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;</p> <p>e) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;</p> <p>g) Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: Thanh toán tiền thuê chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>h) Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	
	<p>Điều 20. Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh</p> <p>1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm:</p> <p>a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở;</p> <p>b) Bảo quản nhà ở, công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua;</p> <p>c) Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>đ) Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định gộp quy định về bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 vào quy định về nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh trong dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi) vì đây là nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng; đồng bộ với nguyên tắc của Bộ Luật dân sự về nghĩa vụ dân sự, quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng về bảo hành nhà ở, công trình xây dựng.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>e) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa nhà ở theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;</p> <p>g) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;</p> <p>h) Bên cho thuê nhà ở nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác;</p> <p>i) Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 22 của Luật này;</p> <p>k) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>l) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>m) <i>Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này;</i></p> <p>n) <i>Áp dụng, thực hiện ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đúng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này;</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>o) Đảm bảo có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua;</i></p> <p><i>p) Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 7 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;</i></p> <p><i>q) Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở đưa vào kinh doanh thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.</i></p> <p><i>2. Chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt:</i></p> <p><i>a) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;</i></p> <p><i>b) Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;</i></p> <p><i>c) Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>d) Việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành công trình xây dựng;</i></p> <p><i>đ) Nghĩa vụ tài chính về đất đai và các nghĩa vụ về tài chính khác của dự án, công trình xây dựng theo quy định pháp luật đối với người mua, thuê mua được phân bổ vào.</i></p>	
<p>Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>4. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 21. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao nhà ở, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định pháp luật;</p> <p>d) Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để thống nhất, tập trung quy định về quyền của bên mua bất động sản vào kinh doanh trong một điều luật; tạo điều kiện thuận tiện, dễ áp dụng; đồng bộ với Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>đ) Bên thuê mua được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;</p> <p>e) Bên thuê mua được yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>g) Bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra;</p> <p>h) Bên thuê mua có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua;</p> <p>i) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:</p> <p>a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng;</p> <p>c) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;</p> <p>d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;</p> <p>đ) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>e) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;</p> <p>g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi: Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý; quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba;</p> <p>h) Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	
<p>Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 22. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng</p> <p>1. Thanh toán đủ tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Nhận nhà ở, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; phối hợp với bên bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện các thủ tục mua bán, thuê, thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để thống nhất, tập trung quy định về nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua bất động sản trong một điều luật; tạo điều kiện thuận tiện, dễ áp dụng; đồng bộ với Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>4. Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>4. Trong trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.</p> <p>5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>6. Bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua; sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua; thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>7. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng phải sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra; thanh toán đủ tiền thuê nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trả nhà ở, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.</p> <p>8. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.</p> <p>9. Bên mua, thuê, thuê công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú trong dự án đầu tư có trách nhiệm trong việc: đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định, quy chế về quản lý, vận hành công trình xây dựng được áp dụng đối với công trình xây dựng theo quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết; tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng; thực hiện kê khai, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật trong sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng.</i></p> <p><i>10. Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê, thuê mua đúng công năng; thực hiện đúng các quy định pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội.</i></p> <p><i>11. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi thực hiện bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, công trình xây dựng.</i></p> <p><i>12. Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền theo quy định pháp luật và theo hợp đồng đã ký kết thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì, sửa chữa, thay thế, lắp đặt đối với hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<i>thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.</i>	
CHƯƠNG III KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI		
	<p><i>Điều 23. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh</i></p> <p><i>1. Các loại nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật này bao gồm:</i></p> <p><i>a) Các loại nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm Các loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở.</i></p> <p><i>b) Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này bao gồm: Các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, trong đó bao gồm các loại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 5 Điều 25 của Luật này được đưa vào kinh doanh.</i></p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định để đồng bộ các quy định của Luật Nhà ở chuyển sang, đồng bộ quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); khắc phục các bất cập, khoảng trống pháp luật hiện hành; đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh động sản.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>2. Việc thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 25 của Luật này</p> <p>b) Các bên ký hợp đồng thực hiện các quy định tại khoản 2; các điểm a,b khoản 3 Điều 17 của Luật này;</p> <p>c) Các bên thực hiện giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại mục 2 Chương VII của Luật này.</p> <p>d) Các bên thực hiện các quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 17 của Luật này;</p> <p>đ) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.</p> <p>e) Quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với nhà ở xã hội.</p>	
	<p>Điều 24. Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để hoàn thiện quy định về quyền, nghĩa vụ, nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại dự án theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các nguyên tắc quy định tại Điều 14, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.</p> <p>3. <i>Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</i></p> <p>4. <i>Chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm:</i></p> <p>a) <i>Sử dụng tiền đã thu từ khách hàng để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định pháp luật về phòng, chống rửa tiền;</i></p> <p>b) <i>Cung cấp công thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua và cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu;</i></p> <p>c) <i>Không ủy quyền cho người khác ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;</i></p> <p>d) <i>Chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện</i></p>	<p>lai; khắc phục các bất cập, khoảng trống pháp luật hiện hành; đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh bất động sản hiện nay.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<i>đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này.</i>	
	<p>Điều 25. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>1. Có các giấy tờ pháp lý về dự án; Giấy phép xây dựng của nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng <i>theo quy định của pháp luật về xây dựng</i>; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án <i>được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận</i>; nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của tòa nhà đó và đã được thực hiện đầy đủ công tác nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. <i>Cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>và trả lời bằng văn bản nếu nhà ở không đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.</p> <p>3. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong nội dung dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt phải có nội dung xác định mục đích đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.</p> <p>5. Các phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài các điều kiện quy định tại Điều này còn phải đáp ứng thêm các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 của Luật này.</p> <p>6. Đáp ứng các quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 1 và Điểm a, c Khoản 2 Điều 15 của Luật này.</p> <p>7. Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 7 của Luật này.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.</p>	
Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản	Điều 26. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai	Điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với chính sách hiện hành về giao dịch bất động sản; khắc phục các bất cập của quy định pháp luật hiện hành; đáp ứng

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng</p>	<p>1. Việc thanh toán trong mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.</p> <p>2. Bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.</p>	<p>yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>
	<p>Điều 27. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam có đủ năng lực <i>chấp thuận cấp</i></p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định để thống nhất, tập trung quy định về quyền, nghĩa vụ của các của bên mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương; tạo điều kiện thuận tiện, dễ áp dụng; đồng bộ với Bộ Luật dân sự, pháp luật về nhà ở, đất đai.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng trong Hợp đồng.</i></p> <p><i>Trường hợp ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh theo quy định về bảo lãnh ngân hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng tại hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p><i>2. Tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành văn bản cam kết sẽ phát hành bảo lãnh cho chủ đầu tư, trong đó có nội dung cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả các khách hàng mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án của chủ đầu tư được bảo lãnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết sẽ phát hành bảo lãnh của bên bảo lãnh cho khách hàng khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p><i>3. Căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai do chủ đầu tư cung cấp, tổ chức tín dụng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng khách hàng đã ký hợp</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>4. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và phải được ghi rõ vào trong <i>thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án. Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án, văn bản cam kết sẽ phát hành bảo lãnh cho chủ đầu tư của tổ chức tín dụng, thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bảo lãnh phát hành cho người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua và đảm bảo được xác lập, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.</i></p> <p>5. <i>Chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho khách hàng trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua, thuê mua nhà ở. Chủ đầu tư chỉ được nhận tiền ứng trước của khách hàng sau khi đã cung cấp cho khách hàng và khách hàng đã nhận được thư bảo lãnh được cấp bởi tổ chức tín dụng bảo lãnh.</i></p> <p><i>Trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở khi chưa nhận được thư bảo lãnh mà nộp tiền thanh toán hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>tương lai đã ký với chủ đầu tư dự án bất động sản thì chuyển tiền vào vào một tài khoản riêng của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng đã có cam kết bảo lãnh đối với chủ đầu tư để quản lý.</i></p> <p><i>6. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng và khách hàng có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng thay cho chủ đầu tư theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.</i></p> <p><i>7. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và bên mua, bên thuê mua đã yêu cầu chủ đầu tư hoàn trả lại số tiền khách hàng đã ứng trước, các khoản tiền khác và các nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký kết nhưng chủ đầu tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ thì khách hàng có quyền có yêu cầu bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các nghĩa vụ tài chính, các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thay cho chủ đầu tư theo theo đúng cam kết tại thư bảo lãnh.</i></p> <p><i>Bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các nghĩa vụ tài chính, các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thay cho chủ đầu tư theo theo</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>đúng cam kết tại thư bảo lãnh khi khách hàng có yêu cầu.</i></p> <p>8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và các quy định pháp luật liên quan về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>9. Chính phủ quy định chi tiết Khoản 5 Điều này.</p>	
	<p>Điều 28. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Việc bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết và quy định tại Điều này.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua đảm bảo các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp pháp luật quy định công trình xây dựng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng công trình, các điều kiện đưa công trình</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>vào khai thác, sử dụng thì phải được thực hiện theo đúng quy định;</p> <p>b) Việc bàn giao công trình xây dựng được lập thành văn bản;</p> <p>c) Điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao và thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thực hiện bàn giao công trình xây dựng không đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng, không đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng hoặc ủy quyền bằng văn bản theo quy định của Bộ Luật dân sự cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng.</p>	
Chương IV KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		
Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG		
<p>Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.</p>	<p>Điều 29. Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đảm bảo các yêu cầu sau:</p>	<p>- Sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm a khoản 2</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.</p>	<p>1. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất <i>theo quy định của Luật đất đai</i></p> <p>.2. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất <i>theo quy định của Luật Đất đai</i></p> <p>.3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.</p> <p>4. Trong thời hạn sử dụng đất.</p> <p>5. Ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>6. <i>Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.</i></p> <p>7. <i>Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải cam kết sử dụng đất đúng mục đích và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên.</i></p>	<p>Điều 9 Luật hiện hành để xác định rõ việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>- Sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Luật hiện hành để làm rõ hơn nội hàm.</p> <p>- Giữ nguyên quy định điểm c khoản 2 Điều 9 Luật hiện hành.</p> <p>- Giữ nguyên điểm d khoản 2 Điều 9 Luật.</p> <p>- Kế thừa quy định tại khoản 4 Điều 4 Luật hiện hành.</p> <p>- Bổ sung khoản 6, khoản 7 để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.</p>
<p>Điều Luật mới</p>	<p><i>Điều 30. Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</i></p> <p>1. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</p> <p>a) <i>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;</i></p>	<p>Bổ sung làm rõ các hình thức và việc thực hiện giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;</i></p> <p><i>c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</i></p> <p><i>2. Thực hiện giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:</i></p> <p><i>a) Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 32, Điều 36 của Luật này;</i></p> <p><i>b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng theo các quy định tại Chương VI của Luật này;</i></p> <p><i>c) Các bên tham gia giao dịch có trách nhiệm tự mình chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ đảm bảo chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>d) Trước khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ thông tin và giấy tờ pháp lý của quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho khách hàng;</i></p> <p><i>đ) Thực hiện giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thông qua Sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</i></p> <p><i>e) Sau khi ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký kết và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</i></p> <p><i>g) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, trừ trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;</i></p> <p><i>h) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định pháp luật về đất đai.</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <p>1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Điều 31. Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản có quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh cần đáp ứng yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 12 của Luật này;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án đã được phê duyệt; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, trạm xử lý nước thải;</p> <p>c) Đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>d) Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật;</p> <p>2. Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:</p>	<p>Bổ sung điểm a, b, c, d để làm rõ hơn yêu cầu đối với dự án có kinh doanh quyền sử dụng đất cần phải có.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. 2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. 3. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất. 4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích. 5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê. 7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. <p>Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê. 	<ol style="list-style-type: none"> a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê lại quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; đ) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; e) Đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; kiểm tra, nhắc nhở bên thuê, thuê lại bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích; thông báo cho bên thuê, <i>thuê lại</i> về quyền của người thứ ba đối với đất thuê; g) <i>Trường hợp là doanh nghiệp nhà nước thì phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu quyền sử dụng đất là tài sản tài sản công được cơ</i> 	<p>Gộp Điều 43 và Điều 44 của Luật hiện hành để tránh trùng lặp.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng.</p> <p>4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.</p> <p>5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 42. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất</p> <p>1. Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.</p>	<p><i>quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh.</i></p> <p>h) Các nghĩa vụ trong hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất có nghĩa vụ:</p> <p>a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Nhận đất <i>đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất</i> đã thỏa thuận trong hợp đồng và <i>sử dụng đất đúng mục đích</i>;</p> <p>e) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; không được hủy hoại đất; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;</p> <p>g) Phải trả lại đất thuê đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>h) Các nghĩa vụ trong hợp đồng.</p>	<p>Gộp Điều 42, Điều 45 và Điều 46 của Luật hiện hành để tránh trùng lặp.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.</p> <p>5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất</p> <p>1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.</p> <p>2. Không được hủy hoại đất.</p> <p>3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.</p> <p>5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất</p> <p>Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 42, 43, 44 và 45 của Luật này.</p>		

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
Mục 2. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐẦU TƯ XONG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở		
Điều Luật mới	<p><i>Điều 32. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</i></p> <p><i>1. Không nằm trong khu vực các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II và đô thị loại III.</i></p> <p><i>2. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.</i></p> <p><i>3. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh chỉ cần nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</i></p> <p><i>4. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.</i></p>	<p>Bổ sung để làm rõ các điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở cần có và đảm bảo đồng bộ với Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Đất đai.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do.</i></p> <p><i>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p>	
<p>Điều Luật mới</p>	<p><i>Điều 33. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cần phải đáp ứng các yêu cầu dưới đây</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Phải là chủ đầu tư dự án bất động sản.</i> <i>2. Thực hiện đúng các quy định tại Điều 7, khoản 1 Điều 10, khoản 2 Điều 31 của Luật này.</i> <i>3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước theo quy định pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.</i> <i>4. Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử</i> 	<p>Trên cơ sở kế thừa quy định của Luật hiện hành và bổ sung thêm các yêu cầu cụ thể cần có đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản nhằm tăng cường công cụ quản lý nhà nước (tiền kiểm).</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.</p>	
<p>Điều Luật mới</p>	<p>Điều 34. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở đảm bảo theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên, theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở của mình.</p> <p>3. Thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật do bên nhận chuyển nhượng gây ra trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p>	<p>Bổ sung quy định để tăng cường trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đối với bên nhận chuyển nhượng và việc chuyển nhượng của mình.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
Điều Luật mới	<p>Điều 35. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</p> <p>1. Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa hai bên.</p> <p>2. Chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</p>	Bổ sung quy định để tăng cường trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản sau khi nhận chuyển nhượng.
Mục 3. CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐẦU TƯ XONG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHO TỔ CHỨC ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG		
Điều Luật mới	<p>Điều 36. Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại</p>	Bổ sung quy định để xác định rõ những điều kiện cần có đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản khi đưa vào kinh doanh.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<i>Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật này.</i>	
Điều Luật mới	<i>Điều 37. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</i> Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải đáp ứng các quy định tại Điều 33 của Luật này.	Trên cơ sở kế thừa quy định của Luật hiện hành và bổ sung thêm yêu cầu cụ thể cần có đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại là doanh nghiệp nhà nước để đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống pháp luật.
Điều Luật mới	<i>Điều 38. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</i> <i>1. Cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.</i> <i>2. Tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận.</i> <i>3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng của mình.</i> <i>4. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.</i>	Bổ sung quy định để tăng cường trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đối với bên nhận chuyển nhượng và việc chuyển nhượng của mình.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
Điều Luật mới	<p><i>Điều 39. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản</i></p> <p><i>1. Thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.</i></p> <p><i>2. Thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.</i></p> <p><i>3. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trên đất nhận chuyển nhượng đảm bảo các yêu cầu sau đây:</i></p> <p>a) Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án được chấp thuận, phê duyệt;</p> <p>b) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với thời gian thực hiện dự án được chấp thuận, phê duyệt và quy hoạch được phê duyệt.</p> <p>c) Đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án;</p> <p>d) Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận, quy định pháp luật. Trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý vận</p>	<p>Bổ sung quy định để tăng cường trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản sau khi nhận chuyển nhượng.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời gian chưa chuyển giao. 4. Các nghĩa vụ trong hợp đồng.	
CHƯƠNG V CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN		
<p>Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;</p> <p>b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;</p> <p>c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.</p> <p>3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p>Điều 40. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư <i>xây dựng</i>, kinh doanh <i>khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận</i>.</p> <p>2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;</p> <p>b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;</p> <p>c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.</p> <p>3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án <i>do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận</i>.</p>	<p>Kế thừa quy định hiện hành, có sửa đổi, bổ sung để đảm bảo phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và nội dung của dự thảo Luật.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.</p>		
<p>Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p>	<p>Điều 41. Điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền <i>quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư, đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư</i>; đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, <i>thiết kế, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và nội dung của dự án</i> đã được phê duyệt <i>theo quy định của pháp luật về xây dựng</i>;</p> <p>c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất <i>theo quy định của Luật đất đai</i>, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành</p>	<p>Kế thừa quy định hiện hành, có sửa đổi, bổ sung để đảm bảo phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.</p> <p>3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.</p>	<p>quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử lý vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p><i>đ) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;</i></p> <p><i>e) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;</i></p> <p><i>g) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.</i></p> <p>2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt.</p> <p>3. Doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p>	<p><i>nghiệp; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nếu dự án, phần dự án chuyển nhượng có tài sản cố định của doanh nghiệp, tài sản công.</i></p> <p>4. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p>	
<p>Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.</p> <p>1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.</p>	<p>Điều 42. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</p> <p>2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án <i>bất động sản</i> đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần dự án đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận theo đúng Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan bộ. Trong đó có nội dung: “Phân cấp thẩm quyền giải quyết TTHC từ Thủ tướng Chính phủ về UBND cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư”.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.</i></p> <p><i>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư; quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.</i></p>	
<p>Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.</p> <p>Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.</p>	<p>Điều 43. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật này thực hiện như sau:</p> <p>1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>b) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng.</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành để tách bạch rõ thủ tục cho phép chuyển nhượng dự án của Thủ tướng Chính phủ và thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của UBND cấp tỉnh, cũng như xác định rõ việc lấy ý kiến đối với hồ sơ chuyển nhượng.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.</p> <p>Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này</p>	<p>Trường hợp dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p> <p>2. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:</p> <p>a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.</p> <p>b) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng.</p> <p>Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.</p> <p>c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục sau đây: bên chuyển nhượng thực hiện thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; bên nhận chuyển nhượng sau khi được công nhận là chủ đầu tư dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.</p>	
<p>Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;</p> <p>b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp</p>	<p>Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;</p> <p>b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp</p>	<p>Cơ bản giữ nguyên quy định hiện hành.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p> <p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách</p>	<p>pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng <i>nội dung của dự án, giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng</i> và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;</p> <p>đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;</p> <p>b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt;</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;</p> <p>đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	
Chương VI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
Mục 1 CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, ÁP DỤNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
<p>Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;</p> <p>b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;</p> <p>c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;</p> <p>d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.</p>	<p>Điều 45. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư;</p> <p>b) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú;</p> <p>c) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ;</p> <p>d) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c Khoản 1 Điều này;</p> <p>đ) Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng;</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định để khắc phục các bất cập, khoảng trống pháp luật; đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh bất động sản; đồng bộ với quy định của pháp luật Nhà ở, Đất đai và Công chứng, chứng thực.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.</p> <p>4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.</p>	<p>e) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>g) Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>h) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;</p> <p>i) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;</p> <p>k) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</p> <p>c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</p> <p>d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản;</p> <p>3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận; trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.</p> <p>4. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được <i>hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.</i>	
	<p>Điều 46. Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản khi xác lập, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ Luật dân sự.</p> <p>2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải có các nội dung quy định tại Điều 47 của Luật này.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 7 của Luật này trước khi áp dụng.</p>	
<p>Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Các thông tin về bất động sản; 3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; 	<p>Điều 47. Nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; Phạt vi phạm hợp đồng; các</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung quy định để thống nhất, đồng bộ quy định về nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản; đồng bộ với quy định của Bộ Luật dân sự về nội dung hợp đồng.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>4. Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;</p> <p>6. Bảo hành;</p> <p>7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>9. Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;</p> <p>11. Giải quyết tranh chấp;</p> <p>12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>Điều 47. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>1. Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);</p> <p>3. Thời hạn sử dụng đất;</p> <p>4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);</p>	<p>trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.</p> <p>3. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>5. Phương thức và thời hạn thanh toán;</p> <p>6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;</p> <p>7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);</p> <p>9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>10. Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;</p> <p>12. Giải quyết tranh chấp;</p> <p>13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.</p> <p>Điều 53. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>1. Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;</p> <p>3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;</p> <p>4. Giá chuyển nhượng;</p> <p>5. Phương thức và thời hạn thanh toán;</p>	<p>quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; giải quyết tranh chấp; các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây: tên, địa chỉ của các bên; đối tượng và nội dung dịch vụ; yêu cầu và kết quả dịch vụ; thời hạn thực hiện dịch vụ; phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>5. Các nội dung cụ thể cần phải có trong hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;</p> <p>7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;</p> <p>9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</p> <p>10. Phạt vi phạm hợp đồng;</p> <p>11. Giải quyết tranh chấp;</p> <p>12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;</p> <p>13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>		
<p>Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản</p> <p>Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p>	<p>Điều 48. Giá giao dịch bất động sản</p> <p>1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p> <p>2. <i>Đối với bất động sản là tài sản công hoặc tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước được đưa vào kinh doanh thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về quản lý vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào trong doanh nghiệp khi xác định giá giao dịch.</i></p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với chính sách hiện hành về giao dịch bất động sản; khắc phục các bất cập của quy định pháp luật hiện hành; đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.	
<p>Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 49. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>1. Nội dung việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan về tín dụng, thanh toán.</p> <p>3. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng.</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với chính sách hiện hành về thanh toán trong giao dịch bất động sản; khắc phục các bất cập của quy định pháp luật hiện hành; đồng bộ quy định trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản; đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động sản.</p>
	Mục 2 CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	
	Điều 50. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng	Điều chỉnh, bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản để đồng bộ các

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>1. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng bao gồm:</p> <p>a) Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>b) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>c) Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.</p> <p>2. Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương IV của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.</p>	<p>quy định của Luật Nhà ở chuyển sang, quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được Luật hóa; Luật hóa một số quy định có trong Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; khắc phục một số bất cập, khoảng trống pháp luật hiện hành; đồng bộ với Bộ Luật dân sự về chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ.</p>
	<p>Điều 51. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p>b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thuộc diện không đang có tranh chấp, khiếu kiện theo quy định của Bộ Luật dân sự hoặc nếu có tranh chấp, khiếu kiện thì đã được giải quyết xong;</p> <p>c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên,</p>	<p>Điều chỉnh, bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản để đồng bộ các quy định của Luật Nhà ở chuyển sang, quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được Luật hóa; Luật hóa một số quy định có trong Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; khắc phục một số bất cập, khoảng trống pháp luật hiện hành; đồng bộ với Bộ Luật dân sự về chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>thể chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p><i>d) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng hợp đồng đã ký kết.</i></p> <p><i>2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật này.</i></p>	
<p>Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng</p>	<p>Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và bên thuê mua công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.</p> <p>4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.</p> <p>6. Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).</p> <p>2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.</p> <p>3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục kế thừa để tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.</p> <p>3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.</p> <p>6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>		
	<p>Điều 53. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải áp dụng theo mẫu quy định của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
Chương VII KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN		
Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG		
	<p>Điều 54. Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>1. Các tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh dịch vụ bất động sản đối với các loại bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của luật này.</p>	<p>Bổ sung quy định mới về “Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản”</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	2. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp, hoạt động theo đúng chức năng được quy định tại Luật này và các luật khác có liên quan.	
<p>Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.</p>	<p>Điều 55. Phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.</p>	Giữ nguyên
<p>Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:</p> <p>a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;</p> <p>b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;</p> <p>c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.</p> <p>2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.</p> <p>3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa</p>	- Bỏ điều này	Chuyển quy định này lên chương Hợp đồng nhằm phù hợp với kết cấu của dự thảo Luật

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.</p> <p>4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Tên, địa chỉ của các bên;</p> <p>b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;</p> <p>c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;</p> <p>d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;</p> <p>đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;</p> <p>e) Phương thức, thời hạn thanh toán;</p> <p>g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>h) Giải quyết tranh chấp;</p> <p>i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p>		
	Mục 2. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN	
	<p><i>Điều 56. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản</i></p> <p><i>1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật này.</i></p> <p><i>2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật.</i></p> <p><i>3. Được đăng tải thông tin về Sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về Nhà ở và thị trường bất động sản.</i></p> <p><i>4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới phải có đủ điều kiện được hoạt động theo Luật này.</i></p>	<p>Bổ sung quy định mới để đảm bảo phù hợp với nội dung của mục này</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	5. Sàn giao dịch thương mại điện tử thực hiện thành lập và đăng ký hoạt động theo pháp luật về thương mại điện tử; nội dung hoạt động theo quy định tại Điều 61 của Luật này.	
	<p>Điều 57. Các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây và quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thực thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p>	Bổ sung quy định mới để đảm bảo phù hợp với nội dung của mục này
<p>Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>	<p>Điều 58. Thành lập của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp.</p> <p>2. Người quản lý, điều hành sàn và người đại diện pháp luật của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 59 của Luật này.</p>	Kết cấu lại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thành Điều 58 dự thảo Luật

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.	3. Tên gọi của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập lựa chọn và theo quy định của Luật Doanh nghiệp nhưng phải bao gồm cụm từ “Sàn giao dịch bất động sản” kèm theo, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động.	
	<p>Điều 59. Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù.</p> <p>3. Không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.</p>	Bổ sung quy định mới để nâng cao chất lượng đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản
	<p>Điều 60. Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động gửi hồ sơ đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản đến Sở Xây dựng nơi có trụ sở chính của Sàn giao dịch để được cấp Giấy phép hoạt động.</p> <p>2. Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm:</p> <p>a) Giấy đề nghị đăng ký theo mẫu;</p>	Bổ sung quy định mới để phục vụ công tác quản lý nhà nước đối với sàn giao dịch BĐS

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>b) Quy chế hoạt động của sàn, quy trình giao dịch;</i></p> <p><i>c) Giấy tờ, tài liệu chứng minh về: địa điểm hoạt động hợp pháp của sàn giao dịch bất động sản; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu; có năng lực về tài chính;</i></p> <p><i>d) Bản sao có công chứng hoặc bản sao kèm theo bản gốc để đối chiếu về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Luật này.</i></p> <p><i>3. Sàn giao dịch bất động sản được hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy đăng ký hoạt động.</i></p> <p><i>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p>	
<p>Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 61. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Tổ chức việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Giới thiệu, kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản <i>đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh</i> cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch.</p> <p>3. Làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>4. <i>Sàn giao dịch bất động sản có thể hoạt động theo hình thức: sàn giao dịch bất động sản trực tiếp; sàn giao dịch bất động sản điện tử.</i></p>	<p>- Giữ nguyên quy định tại Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản 2014</p> <p>- Bổ sung khoản 4, 6, 7, 8 để phù hợp với tình hình thực tế</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>5. Người đại diện pháp luật của Sàn giao dịch bất động sản xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn theo quy định của Luật này.</p> <p>Trường hợp bất động sản thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật này thì giấy xác nhận giao dịch qua sàn là cơ sở để các chủ thể tham gia giao dịch kê khai nộp thuế cho nhà nước, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo quy định Luật này và các luật khác có liên quan.</p> <p>6. Thực hiện báo cáo các thông tin về hoạt động kinh doanh của sàn đến cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hoặc khi có yêu cầu.</p> <p>7. Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 5 Điều này.</p>	<p>Bổ sung khoản 5 để làm rõ vai trò người đại diện pháp luật của Sàn giao dịch bất động sản</p>
<p>Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>Điều 62. Quyền của sàn giao dịch bất động sản</p> <p>1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.</p> <p>3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận.</p> <p>4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.</p>	<p>Giữ nguyên quy định hiện hành</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	5. Các quyền khác trong hợp đồng.	
<p>Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch. 2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp. 3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. 4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. 	<p>Điều 63. Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch. 2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp. 3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. 4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. <i>Thực hiện quản lý môi giới và người lao động làm việc tại tổ chức mình trong việc tuân thủ pháp luật.</i> 8. <i>Tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho các môi giới làm việc tại tổ chức của mình.</i> 9. <i>Thực hiện lưu trữ hồ sơ giao dịch theo quy định của pháp luật.</i> 	Giữ nguyên quy định hiện hành
<p>Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản</p>	<p>Điều 64. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản</p>	Giữ nguyên quy định hiện hành

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;</p> <p>d) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:</p> <p>a) Được yêu cầu sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;</p> <p>b) Ký hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;</p> <p>c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch gây ra và các quyền khác trong hợp đồng;</p> <p>d) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	
	Mục 3 MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN	
<p>Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ</p>	<p>Điều 65. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p><i>1. Tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải tuân thủ theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Điều 54 của luật này. Phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ; cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ.</i></p>	<p>Kết cấu lại Điều 62 Luật KDBĐS 2014 thành Điều 65 Dự thảo Luật, bỏ một số nội dung để phù hợp với các quy định tại Dự thảo Luật. Bổ sung một số nội dung để phục vụ công tác quản lý nhà nước.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.</p>	<p><i>2. Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của Sở Xây dựng đó.</i></p> <p><i>3. Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của cơ quan đó.</i></p> <p><i>4. Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.</i></p>	
<p>Điều 63. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>Điều 66. Nội dung môi giới bất động sản</p> <p>1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.</p> <p>2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	Giữ nguyên

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.</p> <p>2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.</p>	<p>Điều 67. Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản</p> <p><i>1. Cá nhân môi giới bất động sản được hưởng thù lao, hoa hồng từ Sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.</i></p> <p><i>2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới và sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới thỏa thuận, không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.</i></p>	<p>- Bỏ cụm từ "doanh nghiệp" vì theo quy định của dự thảo mới, cá nhân môi giới phải hoạt động trong tổ chức</p> <p>- Bổ sung cụm từ "hoa hồng môi giới" vì cá nhân môi giới hoạt động trong tổ chức thì thỏa thuận với tổ chức</p>
<p>Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản</p> <p>1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p>	<p>- Bỏ điều này</p>	<p>Bỏ điều này, nội dung về hoa hồng đã được quy định chung tại nội dung về thù lao</p>
<p>Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản</p> <p>1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.</p> <p>3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.</p> <p>4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi</p>	<p>Điều 68. Quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản</p> <p><i>1. Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới.</i></p> <p>2. Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này.</p> <p><i>3. Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch.</i></p> <p>4. Cá nhân môi giới được hưởng thù lao theo thỏa thuận hợp đồng ký với sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới.</p>	<p>Kết cấu lại Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thành Điều 68 dự thảo Luật. Bổ sung một số quy định để phù hợp với tình hình thực tế.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.</p> <p>5. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	<p>5. Được quyền từ chối môi giới các bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh.</p> <p>6. Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra.</p> <p>7. Các quyền khác trong hợp đồng.</p>	
	<p>Điều 69. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản</p> <p>1. Cá nhân môi giới thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới nơi cá nhân môi giới làm việc.</p> <p>2. Phải cung cấp hồ sơ, thông dự án bất động sản trung thực cho khách hàng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.</p> <p>3. Cá nhân môi giới hành nghề tại một sàn giao dịch bất động sản hoặc một tổ chức môi giới.</p> <p>4. Tổ chức môi giới phải tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng, nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.</p> <p>5. Cá nhân môi giới phải tham gia khóa đào tạo bồi dưỡng, nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.</p> <p>6. Thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước và phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	<p>Bổ sung một số quy định để phù hợp với tình hình thực tế</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	7. Tổ chức môi giới thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật.	
	MỤC 4 TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN	
<p>Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;</p> <p>b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	<p>Điều 70. Phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản</p> <p>1. Phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>c) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.</p> <p>2. Phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gồm:</p> <p>a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;</p> <p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu</p>	<p>- Sửa đổi lại tên điều để phù hợp với nội dung các khoản được quy định tại điều này</p> <p>- Kết cấu lại Điều 74 Luật KDBĐS 2014 thành Điều 70 Dự thảo Luật, bổ sung một số nội dung để phù hợp với các quy định của dự thảo Luật</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản đúng quy định pháp luật; Người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp/ chứng chỉ về lĩnh vực mình trực tiếp tư vấn.</p> <p>4. Bất động sản quản lý phải là bất động sản hợp pháp.</p>	
<p>Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;</p> <p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;</p>	<p>- Bỏ điều này</p>	<p>Nội dung này được gộp với Điều 70 của dự thảo Luật</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
<p>đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.</p> <p>3. Nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>		
	<p>Điều 71. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh, tổ chức tư vấn gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của Sở Xây dựng đó.</p> <p>3. Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được đăng tải thông tin lên cổng thông tin của cơ quan đó.</p>	<p>Bổ sung quy định mới để đảm bảo phù hợp với nội dung của mục này</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>Điều 72. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Quyền và nghĩa vụ của các bên và phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	Giữ nguyên nội dung, kết cấu lại điều 74 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thành điều 72 của Dự thảo Luật
	<p>Điều 73. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng địa phương nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó. Trường hợp bất động sản thực hiện dịch vụ quản lý có địa điểm tại địa phương khác thì phải thông báo với Sở Xây dựng nơi có bất động sản đó để được quản lý theo quy định.</p> <p>Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trước khi hoạt động kinh doanh gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng để được</p>	Bổ sung quy định mới để đảm bảo phù hợp với nội dung của mục này

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<i>đăng tải thông tin lên hệ thống mạng của cơ quan đó.</i>	
	<p>Điều 74. Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không trái với các quy định có liên quan của luật này.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p>	Giữ nguyên nội dung, kết cấu lại một phần Điều 75 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thành điều 74 của Dự thảo Luật
	<p>Mục 5 ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN; CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</p>	Bổ sung Mục này, đảm bảo phù hợp quy định tại nội dung các điều được quy định tại Chương IV
	<p>Điều 75. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (gọi tắt là cơ sở đào tạo)</p> <p><i>Cơ sở đào tạo phải có đủ các điều kiện sau đây:</i></p> <p>1. Tư cách pháp nhân</p> <p>a) Các cơ sở đào tạo được cơ quan có thẩm quyền cấp phép về đào tạo;</p>	Đưa quy định từ thông tư số 11/2026/TT-BXD

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo</p> <p style="text-align: center;">Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>b) Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;</i></p> <p><i>c) Đối với các tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>3. Tài liệu giảng dạy</i></p> <p><i>a) Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy và bộ đề kiểm tra có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành.</i></p> <p><i>b) Chương trình khung bao gồm:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;</i> <i>- Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản;</i> <p><i>4. Cơ sở thực hành</i></p> <p><i>Cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; các sàn giao dịch bất động sản, các doanh nghiệp quản lý bất động sản trong thời gian tối thiểu là 05 ngày.</i></p> <p><i>5. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>Điều 76. Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>Các thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản. 2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù. 3. Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên. 4. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định. 5. Chính phủ quy định cụ thể về tổ chức kỳ thi sát hạch. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đưa quy định từ thông tư số 11/2026/TT-BXD. - Bổ sung quy định có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản để nâng cao trình độ của môi giới
	<p>Điều 77. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản</p> <p>1. Các cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản; b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; c) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên. <p>2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.</p>	<p>Đưa quy định từ Thông tư số 11/2026/TT-BXD</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>3. Cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p>	
Chương VIII XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		
<p>Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>Khoản 4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.</p> <p>Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản</p> <p>Điểm đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p>	<p>Điều 78. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng thống nhất trên toàn quốc; được quản lý, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử; cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cho các tổ chức, cá nhân đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.</p> <p>2. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần:</p> <p>a) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;</p> <p>c) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>Điều 79. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản</p>	<p>- Hợp nhất một số quy định tại chương X của Luật Nhà ở năm 2014 về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở, quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>- Làm rõ hơn về: nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc xây dựng hệ thống thông tin; chia sẻ thông tin, kết nối cơ sở dữ liệu.</p> <p>- Nội dung chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản sẽ được quy định tại Nghị định hướng dẫn thi hành Luật khi được ban hành.</p>

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời.</p> <p>2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc Chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác.</p> <p>3. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ sở dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình mục tiêu quốc gia hỗ trợ về nhà ở;</p> <p>c) Cơ sở dữ liệu về chương trình điều tra, thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản; về quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở;</p> <p>d) Cơ sở dữ liệu về dự án nhà ở, bất động sản;</p> <p>đ) Cơ sở dữ liệu về giao dịch nhà ở, bất động sản; hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản;</p> <p>e) Cơ sở dữ liệu về hoạt động sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>g) Cơ sở dữ liệu về hoạt động môi giới bất động sản;</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 80. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như tài liệu dạng giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử.</p> <p>2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương.</p> <p>3. Các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan được kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>4. Bộ Xây dựng:</p> <p>a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>c) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>5. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:</p> <p>a) Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản;</p> <p>c) Thông tin, dữ liệu về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản;</p> <p>d) Thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;</p> <p>đ) Thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>e) Thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản để bán thông qua công chứng/chứng thực;</p> <p>g) Thông tin, dữ liệu từ các chương trình điều tra, thống kê cấp quốc gia về nhà ở.</p> <p>6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:</p> <p>a) Chịu trách nhiệm tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;</p> <p>b) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>c) Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 81. Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và các pháp luật khác có liên quan.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>2. Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:</p> <p>a) Các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác các thông tin được công bố, công khai của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;</p> <p>b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;</p> <p>c) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 82. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản</p> <p>1. Kinh phí ngân sách nhà nước cấp:</p> <p>a) Ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác; điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo</p> <p style="text-align: center;">Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>nhà ở và thị trường bất động sản do trung ương thực hiện;</p> <p>b) Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin phục vụ vận hành; điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do địa phương thực hiện.</p> <p>c) Nguồn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Kinh phí cho việc điều tra, thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu; quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách cấp hàng năm, từ hoạt động khai thác sử dụng thông tin chuyên sâu của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và khai thác thông tin, dữ liệu.</p> <p>4. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
Chương IX ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		
	<p>Điều 83. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản</p> <p><i>1. Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản phải đảm bảo trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân.</i></p> <p><i>2. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan và lợi ích của Nhà nước.</i></p> <p><i>3. Đảm bảo tính kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.</i></p> <p><i>4. Thực hiện đồng bộ các giải pháp, chính sách để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, bao gồm: chính sách đầu tư, xây dựng, chính sách thuế, chính sách tín dụng, chính sách về đất đai, chính sách tài chính và các chính sách khác liên quan đến lĩnh vực bất động sản.</i></p>	Bổ sung quy định mới
	<p>Điều 84. Các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản</p>	Bổ sung quy định mới

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>1. Khi thị trường bất động sản mất cân đối cung cầu sản phẩm bất động sản.</p> <p>2. Thị trường bất động sản biến động bất thường ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội:</p> <p>a) Thị trường bất động sản tăng bất thường về lượng giao dịch, giá giao dịch của các loại bất động sản;</p> <p>b) Thị trường bất động sản giảm bất thường về lượng giao dịch, giá giao dịch của các loại bất động sản.</p> <p>3. Khi xuất hiện yếu tố bất thường như thiên tai, dịch họa, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế và các yếu tố bất thường khác có thể tác động lớn đến thị trường bất động sản.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
	<p>Điều 85. Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản là việc thu thập thông tin, dữ liệu để phân tích, đánh giá nhằm xác định các trường hợp cần thiết thực hiện điều tiết thị trường bất động sản theo quy định tại Điều 84 của Luật này; xác định, đề xuất biện pháp trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chủ trì, tổng hợp xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản; trình Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản để Chính phủ xem xét, quyết định điều tiết thị trường bất động sản.</p>	Bổ sung quy định mới

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>3. Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình.</p>	
	<p>Điều 86. Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản</p> <p>1. Chính phủ trong thẩm quyền được giao quyết định điều tiết thị trường bất động sản thông qua điều hành thực hiện các chính sách về: đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản, thuế, tín dụng, tài chính, các chính sách thích hợp khác trong từng thời kỳ nhất định.</p> <p>2. Chính phủ trong thẩm quyền được giao ban hành cơ chế, chính sách, giải pháp để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	Bổ sung quy định mới
Chương X QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
	<p>Điều 87. Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.</p> <p>3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.</p> <p>4. Ban hành các quyết định, quy định để thực hiện quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	
	<p>Điều 88. Xử lý vi phạm</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản tại dự án bất động sản</p> <p>a) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản và các cơ quan thanh tra, thanh tra chuyên ngành về xây dựng quyết định tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản đối với trường hợp dự án hoặc một phần dự án bất động sản đưa vào kinh doanh không đảm bảo điều kiện và vi phạm các quy định của Luật này;</p> <p>b) Hoạt động hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản chỉ được tiếp tục thực hiện sau khi có ý kiến bằng văn bản của Cơ quan quyết định tạm dừng hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản.</p> <p>3. Chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>a) Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ chương đầu tư dự án hoặc cơ quan đăng ký đầu tư quyết định chấm dứt một phần hoặc toàn bộ hoạt động của dự án bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Chủ đầu tư dự án bị chấm dứt hoạt động có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;</p> <p>c) Cơ quan quyết định chấm dứt hoạt động dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư giải quyết những tồn tại của dự án;</p> <p>d) Chủ đầu tư có dự án bị chấm dứt hoạt động không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị chấm dứt hoạt động.</p> <p>4. Đình chỉ, thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Giấy phép kinh doanh của tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.</p> <p>a) Sàn giao dịch bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản vi phạm các quy</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi Giấy phép hoạt động, Giấy phép kinh doanh;</i></p> <p><i>b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cấp chứng chỉ môi giới bất động sản quyết định thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đối với trường hợp có vi phạm trong hoạt động cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản hoặc người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này, cá nhân môi giới không được hưởng thù lao và chịu các hình thức xử phạt của pháp luật khác có liên quan.</i></p> <p><i>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i></p>	
	<p>Điều 89. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:</p> <p>a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) <i>Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh <i>trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;</i></p> <p>d) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;</p> <p>đ) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản;</p> <p>e) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>g) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản, <i>theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;</i></p> <p>h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>i) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;</p> <p>k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>1) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:</p> <p>a) Hướng dẫn việc <i>giao đất, cho thuê đất của các dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai</i>;</p> <p>b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật đất đai và Luật này;</p> <p>c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p>	
	<p>Điều 90. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn. 2. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn. 3. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn. 4. <i>Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.</i> 5. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản. 6. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn. 7. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu. 	
Chương XI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH		
	<p>Điều 91. Hiệu lực thi hành</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 202..... 2. Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. 	
	Điều 92. Quy định chuyển tiếp	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p>1. Quy định chuyển tiếp về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản: các doanh nghiệp, hợp tác xã đang kinh doanh bất động sản có trách nhiệm bổ sung đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 10 Luật này trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; quá thời hạn quy định mà không bổ sung đầy đủ điều kiện theo quy định thì không được tiếp tục kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Quy định chuyển tiếp về bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>a) Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án bất động sản đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh năm 2014 và đã được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có văn bản trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư không phải làm lại thủ tục thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Các hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được xác lập và đã được ngân hàng thương mại phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng thì không bắt buộc phải thực hiện lại việc bảo lãnh theo quy định của Luật này.</p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>3. Đối với các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên tiếp tục thực hiện theo nội dung cho phép chuyển nhượng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng thì thực hiện theo quy định của Luật này.</i></p> <p><i>4. Quy định chuyển tiếp về hợp đồng kinh doanh bất động sản:</i></p> <p><i>a) Các hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đã được xác lập trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được thực hiện mà không bắt buộc phải thực hiện lại theo quy định của Luật này;</i></p> <p><i>b) Các hợp đồng kinh doanh bất động sản đã hoàn thành chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không bắt buộc phải thực hiện lại trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này.</i></p> <p><i>5. Quy định chuyển tiếp về kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản:</i></p> <p><i>a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành, các sàn giao dịch đủ</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>điều kiện hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;</i></p> <p><i>b) Sau thời hạn quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này, các sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện về chức năng theo quy định của Luật này và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép đăng ký hoạt động;</i></p> <p><i>c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà sàn giao dịch bất động sản không được cấp Giấy phép đăng ký hoạt động thì không được thực hiện việc giao dịch bất động sản.</i></p> <p><i>6. Quy định chuyển tiếp về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:</i></p> <p><i>a) Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành, các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản đủ điều kiện đào tạo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì tiếp tục hoạt động;</i></p> <p><i>b) Sau thời hạn quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này, cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đủ điều kiện theo quy định của Luật này;</i></p> <p><i>c) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này mà cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao</i></p>	

Luật Kinh doanh bất động sản 2014	<p style="text-align: center;">Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)</p>	Thuyết minh lý do sửa đổi
	<p><i>dịch bất động sản, không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì không được thực hiện đào tạo;</i></p> <p><i>d) Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 vẫn còn thời hạn được ghi trong Chứng chỉ thì tiếp tục có giá trị sử dụng. Trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã hết hạn hoặc nếu có nhu cầu cấp mới thì phải thực hiện thi sát hạch theo quy định của Luật này và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.</i></p>	