CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

LUẬT
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản[1].

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 2. Đối tượng áp dụng

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

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Kinh doanh bất động sản* là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

---

[1] Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 có căn cứ ban hành như sau:
"*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*
Quốc hội ban hành Luật Đầu tư.".

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

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.

Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;

2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;

3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;

4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.

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

a) Loại bất động sản;

b) Vị trí bất động sản;

c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;

d) Quy mô của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;

e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;

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;

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

i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách 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.

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.

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

Điều 8. Các hành vi bị cấm

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

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.

3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

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

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.

6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.

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

Chương II
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

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

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;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

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

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

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

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1.[2] Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

---

[2] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;

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;

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;

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;

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;

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;

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.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;

b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

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.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;

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.

Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh

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.

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.

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.

Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.

3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.

Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

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.

Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản

Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

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.

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.

Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;

b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;

c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;

d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

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.

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.

4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.

Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Các thông tin về bất động sản;

3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua;

4. Phương thức và thời hạn thanh toán;

5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;

6. Bảo hành;

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

9. Phạt vi phạm hợp đồng;

10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;

11. Giải quyết tranh chấp;

12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2
MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

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;

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.

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.

4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

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.

Điều 20. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên

bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.

Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng

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

2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.

4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.

3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

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

7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng

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.

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.

3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

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.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng

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

2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

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

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Mục 3
CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 25. Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng

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

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

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

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

3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

5. 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.

6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.

7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.

8. Các quyền khác trong hợp đồng.

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

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

2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.

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

6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 28. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

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

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

6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.

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

8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.

9. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 29. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng

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

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

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

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

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

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

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 30. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:

a) Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng 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;

b) Sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê;

c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, công trình xây dựng thuê;

d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

2. Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:

a) 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;

b) Tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý;

c) Quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên 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.

Mục 4
CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 31. Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

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

2. Việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

3. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.

Điều 32. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

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

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

3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

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

5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.

6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 33. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

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

8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

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

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

2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua.

3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.

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

6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

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

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.

5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.

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

7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 5
CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

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.

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.

Điều 38. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.

4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 39. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. 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.

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

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 40. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

2. Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.

5. Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 41. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.

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

4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

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

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.

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

3. Yêu cầu bên thuê 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.

4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.

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

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

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.

Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê.

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.

3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng.

4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.

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

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.

2. Không được hủy hoại đất.

3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

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.

5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất

Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 42, 43, 44 và 45 của Luật này.

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:

1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

3. Thời hạn sử dụng đất;

4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);

5. Phương thức và thời hạn thanh toán;

6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

10. Phạt vi phạm hợp đồng;

11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

12. Giải quyết tranh chấp;

13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.

Mục 6
CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;

b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;

c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

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.

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.

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

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

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;

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;

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;

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.

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.

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.

Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản[3]

1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:

a) 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;

b) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

---

[3] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 50 của Luật này thực hiện như sau:[4]

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.

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.

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.

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.

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.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

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

---

[4] Đoạn mở đầu này được bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

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

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án 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;

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

e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

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

a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

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

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

đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

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:

1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;

3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;

4. Giá chuyển nhượng;

5. Phương thức và thời hạn thanh toán;

6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

10. Phạt vi phạm hợp đồng;

11. Giải quyết tranh chấp;

12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Chương III
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 54. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.

Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện 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.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.

Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường 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.

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

2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản quy định tại Chương II của Luật này, các bên còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

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

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.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương IV
KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:

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

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

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

2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công 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.

4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:

a) Tên, địa chỉ của các bên;

b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;

c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;

d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;

đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;

e) Phương thức, thời hạn thanh toán;

g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

h) Giải quyết tranh chấp;

i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2
DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp 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.

2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

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.

Điều 63. Nội dung môi giới bất động sản

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.

2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

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

Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.

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

Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản

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.

2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

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

2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

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

4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 67. Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.

2. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.

3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

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

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

6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

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

a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

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

c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản.

2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Mục 3
DỊCH VỤ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.

Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

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.

Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

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

3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

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

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

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

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.

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.

Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;

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;

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;

d) Các quyền khác trong hợp đồng.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

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

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

d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Mục 4
DỊCH VỤ TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

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

a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;

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

c) Tư vấn về tài chính bất động sản;

d) Tư vấn về giá bất động sản;

đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

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

4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

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

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

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

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

đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.

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.

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.

Chương V
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.

3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.

5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.

6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.

Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

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

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;

c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

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;

e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;

g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;

h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh

doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm 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;

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

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

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

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;

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.

4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Điều 78. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

2. Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.

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

5. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn.

6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.

8. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản.

9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.

Điều 79. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật này;

b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;

c) Cơ quan quyết định thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;

d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH[5]

[5] Điều 76 và Điều 77 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 quy định như sau:

"***Điều 76. Điều khoản thi hành***

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại khoản 3 Điều 75 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 9 năm 2020.

3. Luật Đầu tư số 67/2014/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2015/QH13, Luật số 03/2016/QH14, Luật số 04/2017/QH14, Luật số 28/2018/QH14 và Luật số 42/2019/QH14 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ Điều 75 của Luật Đầu tư số 67/2014/QH14.

4. Cá nhân là công dân Việt Nam được sử dụng số định danh cá nhân thay thế cho bản sao Giấy chứng minh nhân dân, thẻ Căn cước công dân, Hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác khi thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp trong trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp.

5. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu đến quy định về quyết định phê duyệt dự án, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định về chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này.

Điều 77. Quy định chuyển tiếp

1. Nhà đầu tư đã được cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp.

2. Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này đối với dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

b) Dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị, xây dựng và nhà đầu tư đã triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Nhà đầu tư đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

d) Dự án được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này và nội dung điều chỉnh thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này.

4. Dự án đầu tư đã thực hiện hoặc được chấp thuận, cho phép thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 mà thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo

Điều 80. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

---

quy định của Luật này thì không phải ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ. Trường hợp nhà đầu tư điều chỉnh mục tiêu, tiến độ thực hiện dự án đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thì phải thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của Luật này.

5. Hợp đồng cung cấp dịch vụ đòi nợ ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; các bên tham gia hợp đồng được thực hiện các hoạt động để thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ đòi nợ theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường thuận lợi hơn điều kiện quy định tại Danh mục ban hành theo quy định tại Điều 9 của Luật này thì được tiếp tục áp dụng điều kiện theo quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp.

7. Quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này áp dụng đối với cả các dự án đầu tư được bàn giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các dự án đầu tư chưa được bàn giao đất.

8. Trường hợp pháp luật quy định thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng dự án đầu tư không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này thì nhà đầu tư không phải nộp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

9. Đối với địa phương gặp khó khăn trong bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp (đối với các khu công nghiệp thành lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) để dành một phần diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

Phần diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp sau khi điều chỉnh quy hoạch phải nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp và bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

10. Việc chuyển tiếp đối với hoạt động đầu tư ra nước ngoài thực hiện theo quy định sau đây:

a) Quy định về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ra nước ngoài tại Giấy phép, Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài đã được cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 thì hết hiệu lực;

b) Nhà đầu tư được cấp Giấy phép, Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài để thực hiện đầu tư ra nước ngoài thuộc ngành, nghề đầu tư ra nước ngoài có điều kiện theo quy định của Luật này thì được tiếp tục thực hiện theo Giấy phép, Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài đã được cấp.

11. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, hồ sơ hợp lệ đã tiếp nhận và quá thời hạn giải quyết nhưng chưa trả kết quả theo quy định của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2015/QH13, Luật số 03/2016/QH14, Luật số 04/2017/QH14, Luật số 28/2018/QH14 và Luật số 42/2019/QH14 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2015/QH13, Luật số 03/2016/QH14, Luật số 04/2017/QH14, Luật số 28/2018/QH14 và Luật số 42/2019/QH14.

12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.".

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.

3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

4. Chứng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.

Điều 81. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 82. Quy định chi tiết

Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật./.

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Số: 12/VBHN-VPQH

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2020

CHỦ NHIỆM

Nguyễn Hạnh Phúc

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng