

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO
(Lần 2)

NGHỊ ĐỊNH
Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều
của Luật Kinh doanh bất động sản

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản,

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, gồm:

1. Khoản 2, khoản 3 Điều 5 về công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; về phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

2. Điều 6 về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

3. Điểm b, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 9 về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ.

4. Khoản 4 Điều 24 về việc thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của chủ đầu tư dự án.

5. Khoản 7 Điều 31 về việc thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng của chủ đầu tư dự án.

6. Điều 42 về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

7. Khoản 1 Điều 44 về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.

8. Điều 52 về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

9. Khoản 3 Điều 54 về sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản để được cấp giấy phép hoạt động.

10. Điều 55 về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

11. Điều 56 về nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

12. Điều 60 về quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

13. Điểm b khoản 1 Điều 61 về cơ sở vật chất, kỹ thuật tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng.

14. Khoản 3 Điều 70 về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

15. Khoản 1 Điều 79 về việc Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

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 liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Chương II KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 3. Các loại công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh

1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xác định theo quy định về phân loại công trình theo công năng sử dụng của pháp luật về xây dựng, bao gồm:

- a) Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu;
- b) Công trình y tế;
- c) Công trình thể thao;
- d) Công trình văn hóa;
- đ) Công trình thương mại;
- e) Công trình dịch vụ, công trình khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, cơ sở nghỉ dưỡng, biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác;
- g) Công trình trụ sở, văn phòng làm việc;
- h) Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp;
- i) Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh;
- k) Công trình sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp.

2. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh là các diện tích của công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này, đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Điều 4. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản có trách nhiệm công khai đầy đủ, trung thực và chính xác của các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản theo quy định tại các khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 như sau:

a) Trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương nơi có dự án. Việc công khai thông tin thực hiện theo quy định của Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

b) Trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và do doanh nghiệp tự thực hiện.

2. Nội dung thông tin công khai thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, một số nội dung cụ thể như sau:

a) Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng là Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

d) Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là Văn bản của chủ đầu tư dự án bất động sản xác định rõ việc có hoặc không có thế chấp đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

đ) Giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là Văn bản xác nhận hoặc hóa đơn hoặc phiếu thu của cơ quan thuế, kho bạc nhà nước thể hiện việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

e) Việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là Văn bản của chủ đầu tư dự án bất động sản xác định rõ việc có hoặc không có thế chấp đối với quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

3. Các thông tin đã công khai nếu có sự thay đổi thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chậm nhất sau 05 ngày làm việc có trách nhiệm cập nhật thông tin thay đổi trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp và thông báo đến cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án để được cập nhật thông tin thay đổi.

Điều 5. Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Tỷ lệ dư nợ tín dụng trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về tín dụng.

2. Tỷ lệ dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.

Điều 6. Vốn chủ sở hữu và tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản

1. Vốn chủ sở hữu đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản được xác định căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động năm gần nhất (được thực hiện trong năm hoặc năm liền trước); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

2. Tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

Điều 7. Điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ và đối với tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh

1. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, thực hiện giao dịch theo pháp luật về dân sự, pháp luật về công chứng và phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 là các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Điều 8. Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

1. Trước khi thực hiện giao dịch, ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc nhà ở đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo hồ sơ, giấy tờ chứng minh đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải kiểm tra và có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư. Trường hợp nhà ở hình thành trong

tương lai không đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

Trường hợp chủ đầu tư dự án chưa gửi đủ giấy tờ, tài liệu theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có văn bản yêu cầu bổ sung giấy tờ, tài liệu theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết.

Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại khoản này mà cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

3. Cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đăng tải thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trên cổng thông tin của cơ quan và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 9. Thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Trước khi ký kết hợp đồng 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, chủ đầu tư phải có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án kèm theo giấy tờ, tài liệu chứng minh quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 29, Điều 31 và Điều 32 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải kiểm tra và có văn bản thông báo quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở gửi chủ đầu tư. Trường hợp quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

Trường hợp chủ đầu tư dự án chưa gửi đủ giấy tờ, tài liệu theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có văn bản

yêu cầu bổ sung giấy tờ, tài liệu theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết.

Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không có văn bản thông báo và quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đó đã đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư được quyền ký kết hợp đồng 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 nhưng phải chịu trách nhiệm về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản này; cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

3. Cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đăng tải thông tin về quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên cổng thông tin của cơ quan và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Chương III

THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 10. Thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Thủ tướng Chính phủ

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật số 29/2023/QH15 thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền). Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu chủ đầu tư phải bổ sung hồ sơ theo quy định; thời gian bổ sung hồ sơ, giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết.

b) Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các Bộ, ngành liên quan và tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

c) Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này;

d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo Mẫu số 08 (hoặc Mẫu số 09) của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và hoàn thành việc bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

đ) Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng, việc bàn giao phải được lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Bên nhận chuyển nhượng được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án, phần dự án.

e) Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình Trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án bất động sản.

g) Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

h) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm công bố công khai quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý kinh doanh bất

động sản cấp tỉnh và gửi quyết định này về Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải công bố công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

2. Hồ sơ của chủ đầu tư dự án đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 11 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản và Mẫu số 08 (hoặc Mẫu số 09) của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng, chứng thực khi nộp hồ sơ) về dự án bất động sản chuyển nhượng và chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

d) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 13 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo Mẫu số 12 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ);

c) Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính và đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Điều 4, Điều 5 của Nghị định này; chứng minh các nguồn vốn huy động (nếu có) theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định quy định tại Điều này và Điều 11 của Nghị định này trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này cho các cơ quan liên quan để lấy ý kiến bằng văn bản về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định sau:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện quy định tại Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự

án chuyên nhượng; thời gian có ý kiến của các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan là 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

b) Đối với trường hợp chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện quy định tại Điều 11 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự án chuyên nhượng của địa phương; thời gian có ý kiến của các cơ quan có liên quan là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Trường hợp bên nhận chuyên nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyên nhượng tại khu vực xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, hải đảo thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy thêm ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

5. Nội dung thẩm định hồ sơ đề nghị chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Việc tuân thủ nguyên tắc kinh doanh, chuyên nhượng dự án bất động sản và các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 4, Điều 8, Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và quy định của Nghị định này.

b) Các giấy tờ trong hồ sơ chuyên nhượng dự án, phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này của Nghị định này.

c) Điều kiện đối với dự án bất động sản chuyên nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

d) Điều kiện của bên chuyên nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; trường hợp bên chuyên nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ theo quy định tại khoản 4 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

đ) Điều kiện của bên nhận chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

e) Quyền, nghĩa vụ của bên chuyên nhượng, bên nhận chuyên nhượng trong chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại Điều 43 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có).

g) Các điều kiện khác theo quy định tại khoản 5 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

6. Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan liên quan, kết quả tổ chức thức thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền

xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Điều này hoặc Điều 11 của Nghị định này.

Điều 11. Thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền). Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu chủ đầu tư phải bổ sung hồ sơ theo quy định; thời gian bổ sung hồ sơ, giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định thực hiện lấy ý kiến, tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 10 của Nghị định này và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Quyết định cho phép chuyển nhượng được thực hiện theo Mẫu số 14 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại điểm d, điểm đ, điểm e, điểm g, điểm h khoản 1 Điều 10 của Nghị định này.

Chương IV HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 12. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản được lập và có các nội dung quy định tại hợp đồng mẫu quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định tại Nghị định này bao gồm:

a) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

c) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 03 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

d) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều này quy định tại Mẫu số 04 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

đ) Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

e) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 06 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

g) Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

h) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

i) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 09 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

k) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 13. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện như sau:

a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 06 bản (02 bản do chủ đầu tư dự án lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 bản nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu); trường hợp phải công chứng văn

bản chuyển nhượng hợp đồng thì phải có thêm 01 bản để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng.

Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng việc chuyển nhượng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

b) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chứng nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm: các bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản chính hợp đồng đã ký lần đầu với chủ đầu tư dự án, trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh số tiền bên chuyển nhượng hợp đồng đã nộp cho chủ đầu tư dự án; bản chính hoặc bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (nếu có) và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng.

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không phải công chứng), các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng bao gồm: 06 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm xem xét, xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào các văn bản chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 04 văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này.

e) Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

g) Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều này, bên chuyển nhượng phải nộp đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng.

h) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng hợp đồng thì trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này phải gửi văn bản thông báo về việc nhận chuyển nhượng hợp đồng (bao gồm tên, địa chỉ dự án bất động sản, tên doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng, số lượng hợp đồng, số lượng nhà ở, công trình xây dựng theo hợp đồng chuyển nhượng) đến cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có bất động sản.

Chương V

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 14. Đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 54, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; phải có hồ sơ đăng ký gửi Sở Xây dựng địa phương nơi sàn giao dịch đặt trụ sở.

2. Hồ sơ đăng ký thành lập và hoạt động bao gồm:

a) Giấy đề nghị đăng ký theo mẫu;

b) Điều lệ, quy chế hoạt động của sàn; quy trình giao dịch;

c) Giấy tờ chứng minh về trụ sở sàn giao dịch;

d) Bản sao công chứng về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 55 Luật này;

e) Danh sách và bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề môi giới của tất cả các nhân viên môi giới bất động sản;

3. Giám đốc sàn là người đại diện pháp luật; người điều hành sàn phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

4. Trong thời hạn mười lăm ngày (15 ngày) làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, cấp Giấy phép hoạt động cho Sàn giao dịch bất động sản; trong trường hợp từ chối thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do. Đồng thời báo cáo về Bộ Xây dựng để đưa thông tin của sàn lên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng. Thông tin của sàn giao dịch bất động sản gồm: Tên sàn giao dịch bất động sản; tên doanh nghiệp thành lập sàn; họ tên của người quản lý điều hành sàn; địa chỉ và số điện thoại liên hệ của sàn giao dịch bất động sản. Khi có sự thay đổi thông tin, Sở Xây dựng báo cáo về Bộ Xây dựng để quản lý và đăng tải thông tin.

Điều 15. Thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản

1. Khi có sự thay đổi tên, địa chỉ trụ sở, người đại diện theo pháp luật, các nội dung khác trong hồ sơ đăng ký hoạt động thì trong thời hạn mười ngày làm việc, kể từ ngày quyết định thay đổi, sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký với Sở Xây dựng nơi sàn giao dịch đăng ký thành lập và hoạt động để được cấp lại Giấy đăng ký hoạt động.

2. Trường hợp Giấy đăng ký hoạt động bị mất, bị rách, bị cháy hoặc bị tiêu hủy dưới hình thức khác, Sàn giao dịch bất động sản được cấp lại Giấy đăng ký hoạt động.

Điều 16. Tạm ngừng hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch có quyền tạm ngừng hoạt động nhưng phải báo cáo bằng văn bản về việc tạm ngừng và tiếp tục hoạt động với Sở Xây dựng, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, ở địa phương nơi đăng ký hoạt động và nơi có trụ sở của Sàn chậm nhất là mười ngày làm việc trước ngày tạm ngừng hoặc tiếp tục hoạt động. Thời gian tạm ngừng hoạt động không quá hai năm.

2. Báo cáo về việc tạm ngừng hoạt động có những nội dung chính sau đây:

- a) Tên Sàn giao dịch bất động sản;
- b) Số, ngày, tháng, năm cấp Giấy đăng ký hoạt động;
- c) Địa chỉ trụ sở;
- d) Thời gian tạm ngừng hoạt động, ngày bắt đầu và ngày kết thúc thời hạn tạm ngừng hoạt động;
- đ) Lý do tạm ngừng hoạt động;
- e) Báo cáo về việc thanh toán nợ, giải quyết các hợp đồng dịch vụ với khách hàng và hợp đồng lao động đã ký với các môi giới và người lao động làm việc tại Sàn.

3. Sở Xây dựng có quyền yêu cầu Sàn giao dịch bất động sản tạm ngừng hoạt động khi phát hiện Sàn giao dịch đó không có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật.

4. Trong thời gian tạm ngừng hoạt động, Sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ, tiếp tục thanh toán các khoản nợ khác, hoàn thành việc thực hiện hợp đồng đã ký với người lao động, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Đối với hợp đồng dịch vụ bất động sản đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.

Điều 17. Chấm dứt hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản

1. Trong trường hợp Sàn giao dịch bất động sản tự chấm dứt hoạt động thì chậm nhất là ba mươi ngày, trước thời điểm dự kiến chấm dứt hoạt động, Sàn giao dịch phải thông báo bằng văn bản cho Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng, nơi đăng ký hoạt động.

Trước thời điểm chấm dứt hoạt động, Sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với người lao động của Sàn giao dịch bất động sản; thực hiện xong các hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng. Trong trường hợp không thể thực hiện xong hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.

2. Trong trường hợp bị cơ quan quản lý nhà nước thu hồi giấy phép hoạt động do vi phạm quy định pháp luật thì trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày thu hồi Giấy phép đăng ký hoạt động, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, cơ quan thuế ở địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc thu hồi Giấy đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới.

Trong thời hạn sáu mươi ngày, kể từ ngày bị thu hồi Giấy đăng ký hoạt động, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với người lao động; đối với hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.

Điều 18. Điều kiện hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) hoạt động phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

3. Người quản lý điều hành sàn do người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bổ nhiệm, được ủy quyền quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, chịu trách nhiệm trước người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và trước pháp luật về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng.

5. Sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích tối thiểu là 50m² và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu theo nội dung hoạt động sàn giao dịch.

6. Các hoạt động dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng.

7. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền theo quy định của pháp luật về Phòng chống rửa tiền.

Điều 19. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động theo nội dung quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản.

2. Việc xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện như sau:

a) Các giao dịch bất động sản thông qua hình thức trực tiếp thì được xác nhận bằng văn bản. Trường hợp giao dịch bất động sản thông qua hình thức điện tử thì thực hiện việc xác nhận điện tử theo quy định của Luật giao dịch điện tử và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Trong văn bản xác nhận giao dịch bất động sản phải có đủ chữ ký của đại diện doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án, đại diện Sàn giao dịch bất động sản, cá nhân môi giới và con dấu của doanh nghiệp tương ứng với các hình thức giao dịch.

Mục 2

QUY ĐỊNH VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 20. Điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản

Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

1. Cơ sở vật chất là địa điểm, trụ sở hoạt động của doanh nghiệp, có diện tích tối thiểu là 50m², tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng.

2. Cơ sở kỹ thuật là hệ thống các máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp như bàn ghế, hệ thống máy tính, máy chiếu, máy quay...

Điều 21. Trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Bộ Xây dựng tổ chức các kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định của Nghị định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Dự kiến kế hoạch tổ chức kỳ thi được Bộ Xây dựng thông báo cho các Sở Xây dựng, đồng thời đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng chậm nhất là 02 tháng trước ngày tổ chức kỳ thi. Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo để người có nguyện vọng nộp hồ sơ đăng ký tham dự thi theo quy định của Nghị định này và dự kiến kế hoạch của Bộ Xây dựng; lập danh sách và có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng cho tham dự thi đối với những trường hợp đủ điều kiện, kèm theo hồ sơ đăng ký tham dự thi của người được đề nghị.

Điều 22. Phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Bộ Xây dựng giao hoặc ủy quyền cho một hoặc một số đơn vị sau đây tổ chức kỳ thi (viết tắt là đơn vị tổ chức kỳ thi):

a) Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

b) Cơ sở đào tạo có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

c) Hiệp hội bất động sản Việt Nam;

d) Hiệp hội bất động sản các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

đ) Hội môi giới bất động sản Việt Nam.

2. Kinh phí dự thi:

a) Người dự thi phải nộp kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi;

b) Mức kinh phí dự thi do Bộ Xây dựng quy định cho từng kỳ thi tùy thuộc vào số thí sinh đăng ký dự thi để chi cho việc tổ chức kỳ thi, trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi;

c) Đơn vị tổ chức kỳ thi được sử dụng kinh phí dự thi để chi cho các hoạt động về tổ chức kỳ thi, thù lao cho các thành viên của Hội đồng thi. Việc thanh quyết toán kinh phí dự thi phải được Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt.

Điều 23. Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (viết tắt là hội đồng thi)

1. Hội đồng thi do Lãnh đạo Bộ Xây dựng quyết định thành lập cho từng kỳ thi, Hội đồng thi có số lượng thành viên từ 05 người trở lên, thành phần Hội đồng thi bao gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng thi là Lãnh đạo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

b) Các ủy viên Hội đồng thi gồm: đại diện phòng có chức năng quản lý thị trường bất động sản của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và các đơn vị khác của Bộ Xây dựng, đơn vị tổ chức kỳ thi; đại diện Hiệp hội bất động sản (nếu có), Hội môi giới bất động sản (nếu có); giảng viên của các cơ sở đào tạo có chức năng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản; chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và các chuyên gia khác (nếu có).

2. Hội đồng thi có trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra đơn vị tổ chức kỳ thi triển khai tổ chức kỳ thi đúng kế hoạch và quy định của pháp luật.

3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thi:

a) Phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi, đề thi và đáp án do đơn vị tổ chức kỳ thi trình;

b) Kiểm tra dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và mức thu kinh phí dự thi của thí sinh do đơn vị tổ chức kỳ thi lập, trình Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt;

c) Phê duyệt kết quả thi bao gồm danh sách thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu;

d) Báo cáo Lãnh đạo Bộ Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi;

đ) Chỉ đạo trực tiếp quá trình tổ chức kỳ thi và chịu trách nhiệm trước Lãnh đạo Bộ Xây dựng và pháp luật về kết quả tổ chức kỳ thi;

e) Phê duyệt quyết toán kinh phí tổ chức kỳ thi do đơn vị tổ chức kỳ thi lập.

4. Các thành viên của Hội đồng thi phải tham gia trực tiếp toàn bộ các hoạt động của kỳ thi, chịu sự phân công công việc của Chủ tịch hội đồng thi, được hưởng thù lao và chịu trách nhiệm trước chủ tịch Hội đồng thi về công việc được phân công.

Điều 24. Nhiệm vụ và quyền hạn của đơn vị tổ chức kỳ thi

1. Lập và trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi.

2. Lập dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và dự kiến mức thu kinh phí dự thi đối với thí sinh theo nguyên tắc đảm bảo đủ chi phí cho kỳ thi và chế độ chính sách của Nhà nước, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thi để trình Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt.

3. Tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án các môn thi cho kỳ thi theo hướng dẫn của Nghị định này, trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt. Kinh phí biên soạn bộ đề thi và đáp án lấy từ kinh phí dự thi.

4. Tổ chức kỳ thi, coi thi, chấm thi dưới sự chỉ đạo điều hành trực tiếp của Chủ tịch và các thành viên Hội đồng thi theo kế hoạch đã được Bộ Xây dựng phê duyệt.

5. Tổ chức chấm phúc khảo kết quả thi theo quy định đối với thí sinh có yêu cầu phúc khảo.

6. Tổng hợp và trình Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt kết quả thi bao gồm: báo cáo quá trình tổ chức kỳ thi; danh sách những thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu.

8. Gửi 01 bộ hồ sơ của thí sinh đạt yêu cầu theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ.

9. Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng thi, Lãnh đạo Bộ Xây dựng và pháp luật về toàn bộ quá trình tổ chức kỳ thi và kết quả của kỳ thi.

Điều 25. Nội dung thi và đề thi

1. Người dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ phải thi bắt buộc các nội dung sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Phần kiến thức cơ sở, bao gồm: Pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản; Thị trường bất động sản; Đầu tư bất động sản; Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh bất động sản.

b) Phần kiến thức chuyên môn, bao gồm: Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản; Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản; Giải quyết tình huống trên thực tế.

2. Đối với thí sinh có chứng chỉ môi giới bất động sản do nước ngoài cấp còn hiệu lực và trường hợp xin cấp lại chứng chỉ do chứng chỉ cũ hết hạn thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở, không phải thi phần kiến thức chuyên môn.

3. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án, trình Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt.

4. Bộ đề thi soạn theo hướng dẫn tại Phụ lục của Nghị định này. Đề thi phải phù hợp với nội dung của chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

5. Bộ đề thi phải được quản lý theo chế độ tài liệu mật.

Điều 26. Hình thức, thời gian và ngôn ngữ làm bài thi

1. Hình thức thi, thời gian thi:

a) Phần kiến thức cơ sở: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.

b) Phần kiến thức chuyên môn: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.

2. Ngôn ngữ thi: Sử dụng ngôn ngữ tiếng Việt (trường hợp thí sinh là người nước ngoài thì được sử dụng phiên dịch).

Điều 27. Đối tượng dự thi

Đối tượng dự thi bao gồm: Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Điều 28 và Điều 29 của Nghị định này.

Điều 28. Điều kiện dự thi

Thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:

1. 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;

2. Tốt nghiệp từ Trung học phổ thông trở lên;

3. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định của Thông tư này.

Điều 29. Hồ sơ đăng ký dự thi

1. 01 Đơn đăng ký dự thi có dán ảnh màu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi (theo mẫu tại Phụ lục của Nghị định này);

2. 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân đối với người Việt Nam hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài (hoặc bản sao có bản chính để đối chiếu);

3. 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;

4. Bản sao có chứng thực bằng tốt nghiệp từ Trung học phổ thông trở lên;

5. 02 ảnh màu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi, 02 phong bì có dán tem ghi rõ họ tên, số điện thoại, địa chỉ người nhận;

6. Bản sao và bản dịch có chứng thực chứng chỉ do nước ngoài cấp (đối với người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do nước ngoài cấp đang còn giá trị).

Điều 30. Đăng ký dự thi

Trước mỗi kỳ thi, thí sinh nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 29 và kinh phí dự thi cho Sở Xây dựng (01 bộ lưu tại đơn vị tổ chức kỳ thi, 01 bộ gửi về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ). Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ theo thông báo của Sở Xây dựng.

Điều 31. Bài thi đạt yêu cầu

1. Bài thi đạt yêu cầu là bài thi có kết quả như sau:

a) Bài thi phần kiến thức cơ sở đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100);

b) Bài thi phần kiến thức chuyên môn đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).

2. Thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ.

Điều 32. Phê duyệt và công bố kết quả thi

1. Chủ tịch Hội đồng thi căn cứ vào kết quả chấm thi của từng phân thi để phê duyệt kết quả thi cho từng kỳ thi.

2. Kết quả thi được thông báo tại đơn vị tổ chức kỳ thi và trên trang thông tin của Bộ Xây dựng.

3. Trong thời gian 10 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi nếu thí sinh có yêu cầu chấm phúc khảo thì phải có đơn đề nghị gửi tới đơn vị tổ chức kỳ thi. Hội đồng thi tổ chức chấm phúc khảo và báo cáo Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt bổ sung những thí sinh đạt yêu cầu.

4. Trong thời gian 20 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi, đơn vị tổ chức kỳ thi tổ chức thi lại cho những thí sinh có bài thi không đạt yêu cầu. Thí sinh thi không đạt yêu cầu phần nào thì thi lại phần đó. Mỗi kỳ thi chỉ tổ chức thi lại 1 lần, thí sinh không phải nộp kinh phí thi lại.

Điều 33. Bảo quản hồ sơ, tài liệu

1. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm bảo quản hồ sơ, tài liệu liên quan đến từng kỳ thi sát hạch như sau:

a) Bảo quản trong thời hạn 05 năm: Hồ sơ liên quan đến tổ chức thi (Quyết định lựa chọn đơn vị tổ chức kỳ thi, quyết định thành lập Hội đồng thi, quy chế thi, đề thi và đáp án của từng môn thi, danh sách cán bộ coi thi); Hồ sơ liên quan đến chấm thi (Danh sách thí sinh dự thi, danh sách cán bộ chấm thi); Bài thi của thí sinh; Hồ sơ thí sinh đủ điều kiện dự thi; Bảng tổng hợp kết quả thi, bảng tổng hợp kết quả chấm phúc khảo (nếu có) từng môn thi của thí sinh.

b) Bảo quản trong thời hạn 03 năm hồ sơ của các thí sinh thi không đạt yêu cầu và các thí sinh đăng ký nhưng không tham gia kỳ thi.

2. Bộ Xây dựng lưu trữ hồ sơ của các cá nhân được cấp chứng chỉ trong thời hạn 10 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ.

Điều 34. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Người dự thi sát hạch đạt điểm thi theo quy định tại Điều 31 và có đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này thì được cấp chứng chỉ.

2. Trình tự cấp chứng chỉ:

a) Chủ tịch Hội đồng thi báo cáo Lãnh đạo Bộ Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi và phê duyệt kết quả thi theo đề nghị của đơn vị tổ chức kỳ thi;

b) Trên cơ sở báo cáo của Chủ tịch Hội đồng thi và kết quả thi do Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt, Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ (theo mẫu tại Phụ lục của Nghị định này);

c) Căn cứ quyết định phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ, đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch có trách nhiệm chuyển bản phô tô bài thi và hồ sơ của các cá nhân đó về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Xây dựng tổ chức in và ký phát hành chứng chỉ.

d) Bộ Xây dựng có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ của người được cấp chứng chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 33 của Nghị định này.

3. Kinh phí cấp chứng chỉ là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đối với một chứng chỉ, cá nhân nộp trực tiếp tại Bộ Xây dựng khi nhận chứng chỉ. Bộ Xây dựng sử dụng kinh phí này theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

4. Mẫu chứng chỉ theo quy định tại Phụ lục của Nghị định này.

5. Chứng chỉ được trả cho cá nhân tại Bộ Xây dựng hoặc đơn vị tổ chức kỳ thi. Trường hợp người có chứng chỉ không đến nhận trực tiếp thì được gửi theo đường bưu điện.

6. Người được cấp chứng chỉ phải chấp hành các quy định sau:

a) Không được sửa chữa, tẩy xóa nội dung của chứng chỉ;

b) Không được cho thuê, cho mượn hoặc cho các tổ chức, cá nhân khác sử dụng tên và chứng chỉ của mình để thực hiện các hoạt động liên quan đến hành nghề môi giới bất động sản;

c) Không được sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không quy định.

7. Sau khi kết thúc từng kỳ thi và cấp chứng chỉ, Bộ Xây dựng có trách nhiệm đưa danh sách thí sinh được cấp chứng chỉ lên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng (theo mẫu tại Phụ lục của Nghị định này).

Chương VI

ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 35. Trách nhiệm thực hiện biện pháp pháp điều tiết thị trường bất động sản

1. Chính phủ quyết định thành lập ban chỉ đạo để đánh giá tình hình thị trường bất động sản. Giao Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc nghiên cứu đề xuất biện pháp điều tiết thị trường bất động sản.

2. Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật và căn cứ theo các nội dung sau:

a) Căn cứ về thẩm quyền quyết định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của Quốc hội; Thủ tướng Chính phủ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Căn cứ Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và mục tiêu về việc phát triển, ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế của Quốc hội.

c) Căn cứ về việc phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa theo từng giai đoạn; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; về chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường.

3. Chính phủ quyết định theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban thường vụ Quốc hội xem xét quyết định đối với trường hợp không thuộc thẩm quyền của mình trước khi ban hành quyết định điều tiết thị trường bất động sản. Việc điều tiết thị trường bất động sản được thực hiện trên phạm vi toàn quốc hoặc trên địa bàn một hoặc một số tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 36. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày.....tháng.....năm 202...
2. Nghị định này thay thế Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
3. Các quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, việc lập và ký kết các hợp đồng kinh doanh bất động sản, việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 37. Xử lý chuyển tiếp

- 1.
- 2.

Điều 38. Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (02b).

PHỤ LỤC

(Kèm theo Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày.....tháng.....năm 2024 của Chính phủ)

TT	NỘI DUNG
Mẫu số 01	Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư
Mẫu số 02	Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ
Mẫu số 03	Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú
Mẫu số 04	Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại mẫu số 01, mẫu số 02, mẫu số 03
Mẫu số 05	Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng
Mẫu số 06	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản
Mẫu số 07	Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản
Mẫu số 08	Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản
Mẫu số 09	Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản
Mẫu số 10	Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng

Mẫu số 11	Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 12	Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 13	Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản
Mẫu số 14	Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 15	Đơn đăng ký dự thi sát hạch của thí sinh
Mẫu số 16	Hướng dẫn về đề thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản
Mẫu số 17	Mẫu quy chế thi sát hạch hành nghề môi giới bất động sản
Mẫu số 18	Mẫu chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản
Mẫu số 19	Mẫu chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (cấp lại, cấp đổi)
Mẫu số 20	Mẫu chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (cấp khi hết hạn)
Mẫu số 21	Giấy đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
Mẫu số 22	Mẫu quyết định của sở xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản
Mẫu số 23	Mẫu danh sách các cá nhân đã được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản