**LỜI MỞ ĐẦU**

Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 6, ngày 28 tháng 11 năm 2023 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, gồm có 10 chương, 83 điều, quy định những nội dung cơ bản về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Việc ban hành Luật Kinh doanh bất động sản trong tình hình hiện nay là hết sức cần thiết nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc triển khai đồng bộ với các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Các tổ chức tín dụng, đồng thời với việc phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến bất động sản như đất đai, đầu tư, tài chính, tín dụng…; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản và tăng cường vai trò của chính quyền địa phương trong việc quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản; bảo vệ quyền lợi của người mua, thuê, thuê mua bất động sản.

Nhằm tuyên truyền, phổ biến những quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đến cán bộ, công chức, viên chức, các tổ chức kinh tế và nhân dân, nâng cao nhận thức pháp luật, hạn chế vi phạm pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân, Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai biên soạn tài liệu “Hỏi – Đáp Luật Kinh doanh bất động sản” tuyên truyền đến cán bộ, công chức, viên chức và các tầng lớp nhân dân trên địa bàn tỉnh.

Sở Tư pháp trân trọng giới thiệu!

**1. Câu hỏi: Kinh doanh bất động sản là gì?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản quy định:

Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.

**2. Câu hỏi: Sàn giao dịch bất động sản là gì?**

**Đáp:**

Khoản 10 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản quy định sàn giao dịch bất động sản:

Là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động.

**3. Câu hỏi:** **Bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh gồm những loại nào?**

**Đáp:**

Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh bao gồm:

 1. Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai.

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

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

4. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

5. Dự án bất động sản.

**4. Câu hỏi:** **Thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh phải thực hiện công khai như thế nào?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản quy định trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai:

Đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

**5.** **Câu hỏi: Thông tin về dự án bất động sản phải thực hiện công khai bao gồm những gì?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản quy định thông tin về dự án bất động sản phải thực hiện công khai bao gồm:

1. Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản;

2. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

4. Hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

**6.  Câu hỏi:** **Những hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản là những hành vi nào?**

**Đáp:**

Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản gồm:

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

2. Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

3. Không công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

5. Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.

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

7. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

**7.  Câu hỏi: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng điều kiện gì?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu (Chính phủ quy định chi tiết);

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án (Chính phủ quy định chi tiết).

**8.  Câu hỏi: Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng điều kiện gì?**

**Đáp:**

Khoản 3 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản quy định cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng điều kiện sau:

 Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

**9.  Câu hỏi: Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam được kinh doanh bất động sản theo hình thức nào?**

**Đáp:**

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản thì tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau:

1. Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

2. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

3. Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

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

5. Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại;

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

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

**10. Câu hỏi: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo hình thức nào?**

**Đáp:**

Khoản 3 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

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

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

3. Các hình thức kinh doanh bất động sản như: Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại; Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

**11. Câu hỏi:** **Dự án bất động sản phải đáp ứng yêu cầu gì?**

**Đáp:**

Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản quy định yêu cầu đối với dự án bất động sản như sau:

1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**12. Câu hỏi:** **Những đối tượng nào được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản?**

**Đáp:**

Điều 15 Luật Kinh doanh bất động sản quy định đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh.

2. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng*.*

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; được mua, thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng.

4. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn cư trú hợp pháp tại Việt Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.

5. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank).

**13. Câu hỏi:** **chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm như thế nào?**

**Đáp:**

Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản bao gồm:

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. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

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

3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

4. Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

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

6. Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng.

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

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

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

**14. Câu hỏi: Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có những quyền gì?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản quy định bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

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

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

4. Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền theo thỏa thuận về thanh toán trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

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

6. Quyền khác theo hợp đồng.

**15. Câu hỏi: Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có những quyền gì?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản quy định bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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 ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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 ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

6. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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 ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng;

7. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự đồng ý của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đang thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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;

8. Quyền khác theo hợp đồng.

**16. Câu hỏi: Chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì trong hợp đồng phải xác định rõ nội dung gì?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản quy định chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung sau đây liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt:

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

2. Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;

3. Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng;

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

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

6. Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**17. Câu hỏi: nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi có các loại giấy tờ gì về quyền sử dụng đất?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:

1. Quyết định giao đất;

2. Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

3. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

5. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

7. Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**18. Câu hỏi: Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được quy định như thế nào?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản quy định việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai như sau:

Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

**19. Câu hỏi: Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được quy định như thế nào?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản quy định việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai như sau:

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

**20. Câu hỏi: Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo hình thức nào?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các hình thức mà chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản như sau:

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;

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

**21. Câu hỏi: Dự án bất động sản khi có quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng những yêu cầu gì?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản quy định dự án bất động sản khi có quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

1. Các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản;

2. Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư;

3. Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

4. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

**22. Câu hỏi:** **Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải đáp ứng những yêu cầu nào?**

**Đáp:**

Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản quy định yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở bao gồm:

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

2. Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 31 của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

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

**23. Câu hỏi:** **Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở có quyền, nghĩa vụ gì?**

**Đáp:**

Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở bao gồm:

 1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

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

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

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**24. Câu hỏi:** **Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở có quyền, nghĩa vụ gì?**

**Đáp:**

Điều 34 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở bao gồm:

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

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

4. Trong quá trình xây dựng nhà ở nếu gây hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**25. Câu hỏi:** **Bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức có quyền, nghĩa vụ như thế nào?**

**Đáp:**

Điều 37 Luật Kinh doanh bất động sản quy định Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức như sau:

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

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

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

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**26. Câu hỏi:** **bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức có quyền, nghĩa vụ như thế nào?**

 **Đáp:**

Điều 38 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức như sau:

1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

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

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

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**27. Câu hỏi: khi** **chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đảm bảo nguyên tắc gì?**

 **Đáp:**

Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản quy định nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

 1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

2. Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi quy hoạch, mục tiêu của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

3. Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản và tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

**28. Câu hỏi: Dự án bất động sản chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện như thế nào?**

 **Đáp:**

Khoản 1 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản quy định dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

1. Dự án đã 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; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;

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

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

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

5. Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

6. Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp;

7. Dự án còn trong thời hạn thực hiện;

8. Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.

**29. Câu hỏi: 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 được thực hiện như thế nào?**

 **Đáp:**

Khoản 2 Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản quy định 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 như sau:

1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh 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 lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm định và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do cho chủ đầu tư dự án;

3. Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao dự án.

**30. Câu hỏi: Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có quyền, nghĩa vụ gì?**

 **Đáp:**

Khoản 1 Điều 43 Luật Kinh doanh bất động sản quy định chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

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

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

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

4. Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

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

6. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**31. Câu hỏi: Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ gì?**

 **Đáp:**

Khoản 2 Điều 43 Luật Kinh doanh bất động sản quy định bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

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

2. Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

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

5. Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**32. Câu hỏi: hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm những loại hợp đồng nào?**

 **Đáp:**

Khoản 1 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;

2. Hợp đồng thuê nhà ở;

3. Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

4. Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

5. Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

6. Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong 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, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

8. Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

9. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;

10. Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;

11. Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

**33. Câu hỏi: hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm những loại hợp đồng nào?**

 **Đáp:**

Khoản 2 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:

1. Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

2. Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;

3. Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;

4. Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

**34. Câu hỏi: Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng bao gồm những nội dung chính nào?**

 **Đáp:**

Khoản 1 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản quy định hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, 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 bán, cho thuê, cho thuê mua;

4. Phương thức và thời hạn thanh toán;

5. Bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai;

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

7. Bảo hành;

8. Quyền, nghĩa vụ của các bên;

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

10. Phạt vi phạm hợp đồng;

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

12. Phương thức giải quyết tranh chấp;

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

**35. Câu hỏi: Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản bao gồm các nội dung chính nào?**

 **Đáp:**

Khoản 2 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản quy định hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 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; giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, bao gồm tài sản gắn liền với đất (nếu có);

4. Phương thức và thời hạn thanh toán;

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

6. Quyền, nghĩa vụ của các bên;

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

8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

9. Phạt vi phạm hợp đồng;

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

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

12. Phương thức giải quyết tranh chấp;

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

**36. Câu hỏi: Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm những nội dung chính nào?**

 **Đáp:**

Khoản 3 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản quy định 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, 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. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và biện pháp xử lý;

12. Phương thức giải quyết tranh chấp;

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

**37. Câu hỏi: Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm những nội dung chính nào?**

 **Đáp:**

Khoản 4 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản quy định hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Đối tượng và nội dung dịch vụ;

3. Yêu cầu và kết quả dịch vụ;

4. Thời hạn thực hiện dịch vụ;

5. Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;

6. Phương thức và thời hạn thanh toán;

7. Quyền, nghĩa vụ của các bên;

8. Phương thức giải quyết tranh chấp;

9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

**38. Câu hỏi: Trong kinh doanh bất động sản thì giá giao dịch được quy định như thế nào?**

**Đáp:**

Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản quy định giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản:

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

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

**39. Câu hỏi: Trong chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản phải đáp ứng những điều kiện gì?**

**Đáp:**

Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

**40. Câu hỏi: Quyền, nghĩa vụ của các bên khi** **thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản như thế nào?**

**Đáp:**

Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm:

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

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

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

**41. Câu hỏi:****Sàn giao dịch bất động sản tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc nào?**

**Đáp:**

Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản quy định nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản gồm:

1. Sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch, theo quy chế hoạt động, quy trình giao dịch được ban hành; cung cấp các dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn, hưởng thù lao theo quy định và hợp đồng được ký kết với bên yêu cầu cung cấp dịch vụ.

3. Được đăng tải thông tin về sàn giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

4. Khi ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản thì cá nhân môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện hoạt động theo Luật Kinh doanh bất động sản.

5. Sàn giao dịch bất động sản thực hiện giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử (nếu có); trường hợp thông qua hình thức giao dịch điện tử thì phải tuân thủ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, [Luật Giao dịch điện tử](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Cong-nghe-thong-tin/Luat-Giao-dich-dien-tu-2023-20-2023-QH15-513347.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) và quy định của pháp luật có liên quan.

**42. Câu hỏi:****Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản đáp ứng những điều kiện nào?**

**Đáp:**

Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản như sau:

1. Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của [Luật Doanh nghiệp](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Doanh-nghiep/Luat-Doanh-nghiep-so-59-2020-QH14-427301.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank);

b) Hoàn thành khóa đào tạo về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và được cơ sở đào tạo cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

2. Sàn giao dịch bất động sản phải được thành lập và đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản.

4. Sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm thực hiện các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

**43. Câu hỏi:****Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản có quyền, nghĩa vụ gì?**

**Đáp:**

Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản gồm:

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

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

b) Ký kết hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;

c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;

d) Quyền khác theo hợp đồng.

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

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

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

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

d) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**44. Câu hỏi:****Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện gì?**

**Đáp:**

Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản như sau:

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;

b) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;

c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản;

d) Trước khi hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

b) Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

**45. Câu hỏi: Nội dung môi giới bất động sản bao gồm những gì?**

**Đáp:**

Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản quy định nội dung môi giới bất động sản bao gồm:

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký kết 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 kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

**46. Câu hỏi: Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có những quyền gì?**

**Đáp:**

Điều 64 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản bao gồm:

1. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có các quyền sau đây:

a) Thực hiện môi giới bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch;

c) Thu phí dịch vụ của khách hàng theo thỏa thuận của các bên;

d) Từ chối môi giới bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

đ) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra;

e) Quyền khác theo hợp đồng.

2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có các quyền sau đây:

a) Quyền quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều 64 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản theo quy định tại Điều 63 của Luật Kinh doanh bất động sản.

**47. Câu hỏi: Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có nghĩa vụ gì?**

**Đáp:**

Điều 65 Luật Kinh doanh bất động sản quy định nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản gồm:

1. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Cung cấp đầy đủ, trung thực 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;

b) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản cho nhân viên môi giới bất động sản làm việc trong doanh nghiệp hằng năm;

c) Thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước;

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

đ) 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;

e) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nghĩa vụ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều 65 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nơi cá nhân làm việc;

c) Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hằng năm.

**48. Câu hỏi: Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản có phạm vi như thế nào?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản quy định phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:

1. Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;

2. Tư vấn về tài chính bất động sản;

3. Tư vấn về giá bất động sản;

4. Tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản.

**49. Câu hỏi: Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản có phạm vi như thế nào?**

**Đáp:**

Khoản 3 Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản quy định phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

1. Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;

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

3. Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;

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

5. Thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với khách hàng, đối với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.

**50. Câu hỏi: Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản đáp ứng những điều kiện nào?**

**Đáp:**

Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trước khi hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản phải gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

**51. Câu hỏi: Cá nhân dự thi sát hạch** **hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện gì?**

**Đáp:**

Khoản 1 Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản quy định cá nhân dự thi sát hạch phải có đủ các điều kiện sau đây:

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

2. Có trình độ tốt nghiệp 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 sát hạch.

**52. Câu hỏi: Để được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thì cá nhân phải đáp ứng các điều kiện gì?**

**Đáp:**

Khoản 2 Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản quy định cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;

2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

3. Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang bị tạm giam, đang chấp hành án phạt tù, đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định./.