|  |  |
| --- | --- |
| **QUỐC HỘI -------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ------------------------------------------------------------------ |
| Luật số: /2021/QH15 | Hà Nội, ngày tháng năm 2021 |

**ĐỀ CƯƠNG**

**LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

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

Quốc hội ban hành Luật kinh doanh bất động sản.

CHƯƠNG I

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung phạm vi điều chỉnh của Luật hiện hành theo hướng bao quát hết các hoạt động kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam.*

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 2 của Luật hiện hành.*

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về giải thích từ ngữ tại Điều 3 của Luật hiện hành để đầy đủ và rõ hơn, theo hướng:*

*- Bổ sung các khái niệm, như: “Bất động sản”, “Dự án bất động sản”, “Bất động sản tồn kho”, “Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản”, “Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản”, “Chuyển nhượng một phần dự án bất động sản”, “Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản”, “Công trình xây dựng”…..*

*- Rà soát sửa đổi, bổ sung các khái niệm hiện hành, như: “Kinh doanh bất động sản”, “nhà, công trình xây dựng”.….*

**Điều 4. Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan**

*Bổ sung quy định theo hướng xác định rõ việc tuân thủ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản trong hoạt động kinh doanh bất động sản.*

**Điều 5. Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định tại Điều 4 của Luật hiện hành theo hướng đảm bảo phù hợp hơn với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và tình hình thực tiễn.*

**Điều 6. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định tại Điều 5 của Luật hiện hành theo hướng rõ ràng hơn, tránh sự chồng chéo pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn.*

**Điều 7. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định tại Điều 6 của Luật hiện hành theo hướng đảm bảo phù hợp hơn thực tiễn xã hội, phạm vi điều chỉnh của Luật sau khi được sửa đổi.*

**Điều 8. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản**

*Giữ nguyên các quy định tại Điều 7 của Luật hiện hành.*

**Điều 9. Những hành vi bị nghiêm cấm**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định tại Điều 8 của Luật hiện hành theo hướng cụ thể, rõ ràng hơn và phù hợp với tình hình thực tiễn.*

CHƯƠNG II

**KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 10. Nguyên tắc chung trong kinh doanh bất động sản**

*Bổ sung Điều 4 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về một số nội dung về: Quyền được tự do thực hiện hoạt động kinh doanh của tổ chức, cá nhân. Trách nhiệm phải tuân thủ pháp luật của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; tự chịu trách nhiệm nhiệm về hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật. Công nhận, bảo hộ của nhà nước đối với quyền sử hữu tài sản, thu nhập hợp pháp, quyền lợi hợp pháp được thụ hưởng của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Đối xử bình đẳng của nhà nước đối với các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; khuyến khích của nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Tôn trọng, tuân thủ điều ước quốc tế trong hoạt đông kinh doanh bất động sản.*

**Điều 11. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản để quy định cụ thể, chi tiết về các nội dung như:*

*- Các điều kiện chung cuả tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.*

*- Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo hình thức đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và làm chủ đầu tư dự án bất động sản nói chung và một số loại hình dự án bất động sản đặc thù như nhà ở, bất động sản thương mại, dịch vụ, công nghiệp…*

*- Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài đối với một số phạm vi, hình thức hoạt động kinh doanh bất động sản để tương thích với Luật đầu tư về giám sát điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài.*

**Điều 12.** **Các hình thức kinh doanh bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản. Điều 11 chỉ giữ lại tên gọi và nội dung quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản. Tách phần nội dung quy định về các hình thức kinh doanh bất động sản để quy định trong một điều khoản riêng trong Luật; Theo hướng quy định về các hình thức kinh doanh bất động sản:*

*- Quy định về hình thức bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập thông qua đầu tư tư xây dựng tạo lập nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh.*

*- Quy định về hình thức kinh doanh bất động sản không gắn với hoạt động đầu tư xây dựng dự án mà thông qua hình thức: bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập thông qua mua, nhận chuyển nhượng, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và các hình thức xác lập quyền sở hữu hợp pháp khác đối với nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân.*

*- Quy định về hình thức kinh doanh bất động sản theo hình thức cho thuê lại bất động sản đang thuê.*

*- Quy định về hình thức kinh doanh chuyển nhượng dự án nhà ở của chủ đầu tư dự án.*

**Điều 13. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước; doanh nghiệp có vốn ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 11 của Luật hiện hành về phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước; doanh nghiệp có vốn ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo hướng:*

*- Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản trong các lĩnh vực, hình thức mà pháp luật không có quy định cấm.*

*- Phạm vi kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn nước ngoài được quy định, xác định thống nhất, phù hợp với quy định tại các Luật đầu tư, Luật đất đai; đảm bảo yếu tố quốc phòng, an ninh; đồng thời tăng cường thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, nguồn vốn, công nghệ cao, kích thích thu hút đầu tư.*

*- Phạm vi kinh doanh bất động sản của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quy định phù hợp nhằm thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn, công nghệ, đồng thời đảm bảo yếu tố quốc phòng, an ninh.*

*để tạo sự bình đẳng hơn về phạm vi kinh doanh giữa các chủ thể tham gia kinh doanh bất động sản, đồng thời mở rộng đối tượng kinh doanh bất động sản.*

**Điều 14. Bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản.*

**Điều 15.** **Hợp đồng và áp dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản**

*Thay thế các quy định tại Điều 16, Điều 17 và một số nội dung quy đinh nằm rải rác tại các điều, khoản khác của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. Theo hướng:*

*Quy định các nội dung chính cần phải có đối với các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; bên cạnh đó quy định thêm các nội dung riêng, đặc thù cần phải có trong một số loại hợp đồng kinh doanh bất động sản (như hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng bán công trình xây dựng có chức năng lưu trú như condotel, officetel, biệt thự nghỉ dưỡng,…*

*Quy định về các trường hợp phải áp dụng các mẫu hợp đồng.*

*Quy định các trường hợp phải đăng ký hợp đồng do các tổ chức, cá nhân tự soạn thảo để quản lý, kiểm soát hợp đồng.*

**Điều 16. Thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản**

*Thay thế, gộp chung Điều 14, 15 của Luật về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản và thanh toán trong giao dịch bất động sản bằng một điều luật. Quy định bổ sung các nội dung về:*

*- Quy địng về thanh toán hợp đồng bắt buộc thông qua các tổ chức tín dụng.*

*- Quy định không được sử dụng ngoại tệ để thanh toán hợp đồng.*

*- Quy định về nguyên tắc xác định, thỏa thuận về giá trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.*

**Điều 17. Giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

*Quy định về các hình thức giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản để các bên lựa chọn.*

*Quy định quyền của người mua, người sở hữu, sử dụng bất động sản thông qua hợp đồng bán, cho thuê mua, cho thuê ký với chủ đầu tư dự án được quyền từ chối tham gia một số hình thức giải quyết trach chấp do chủ đầu tư đưa ra và ghi trong hợp đồng như giải quyết tranh chấp thông qua Trọng tài thương mại để đảm bảo quyền bình đẳng, không bị ép buộc trên cơ sở nguyên tắc bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng*

**Mục 2**

**KINH DOANH NHÀ Ở CÓ SẴN**

**Điều 18. Nhà ở được đưa vào kinh doanh**

*Quy định các loại nhà ở được kinh doanh và thực hiện theo quy định của Luật Kiinh doanh bất động sản.*

*Quy định các giao dịch về nhà ở không bắt buộc phải thực hiện theo Luật kinh doanh bất động sản (như nhà xã hội, nhà ở tái định cư,..).*

**Điều 19.** **Yêu cầu đối với nhà ở đưa vào kinh doanh**

*Thay thế nội dung quy định tại Điều 9, Điều 12, Điều 55 của Luật hiện hành liên quan về kinh daonh nhà ở; chuyển một số quy định liên quan về kinh doanh nhà ở trong Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/BĐ-CP sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản. Theo hướng:*

*- Quy định yêu cầu đối với dự án kinh doanh nhà ở.*

*- Quy định yêu cầu đối với nhà ở tại dự án được đưa vào kinh doanh.*

*- Quy định yêu cầu đối với nhà ở khác không trong dự án nhà ở được đưa vào kinh doanh.*

*- Quy định về trường hợp hạn chế nhà ở đưa vào kinh doanh.*

**Điều 20. Yêu cầu đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở**

*Thay thế các nội dung tại Điều 10 của Luật hiện hành liên quan về tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở và Điều 12 của Luật về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; quy định mới một số nội dung liên quan về tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở. Theo hướng:*

*- Quy định yêu cầu, điều kiện đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở là chủ đầu tư dự án nhà ở.*

*- Quy định yêu cầu, điều kiện đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở nhưng không phải là chủ đầu tư dự án nhà ở.*

*- Quy định trường hợp tổ chức, cá nhân khi thực hiện kinh doanh nhà ở thì phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh nhà ở.*

*- Quy định trường hợp phải thông qua doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở.*

*- Quy định các trường hợp bị hạn chế kinh doanh nhà ở của tổ chức, cá* nhân kinh doanh nhà ở.

**Điều 21.** **Yêu cầu với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở**

*Sửa đổi, quy định về yêu cầu đới với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, thay thế quy định tại Điều 14 của Luật hiện hành. Theo hướng:*

*- Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà ở tại các dự án kinh doanh nhà ở; mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở.*

*- Các trường hợp người Việt Nam ở nước ngoài được mua nhà ở tại các dự án kinh doanh nhà ở; mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng nhà ở của người Việt Nam ở nước ngoài mua nhà ở.*

*- Quy định về tổ chức, cá nhân trong nước mua nhà ở tại các dự án kinh doanh nhà ở; mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân trong nước mua nhà ở.*

*- Quy định các trường hợp hạn chế cá nhân mua nhà ở không nhằm mục đích phục vụ nhu cầu ở thiết thực; các trường hợp mua nhà ở tại dự án thì phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.*

*- Quy định trách nhiệm nộp thuế tương xứng đối với tổ chức, cá nhân mua nhà ở và bán lại không phù hợp với mục đích sử dụng nhà ở để phục vụ nhu cầu ở thiết thực của mình.*

*Các nội dung khác liên quan về người mua nhà ở.*

**Điều 22.** **Trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở**

*Thay thế quy định tại Điều 13, Điều 24 Điều 29, Điều 33 của Luật về trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo hướng:*

*- Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở đối với nhà ở được bán, cho thuê mua, cho thuê về thông tin của nhà ở được cung cấp cho người mua, thuê mua, thuê nhà ở.*

*- Quy định trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và đối với người mua, người sở hữu, sử dụng nhà ở thông qua hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà ở.*

*- Quy định về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước của tổ chức, cá nhân bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở.*

*- Các nội dung khác liên quan về trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.*

**Điều 23. Trách nhiệm của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở**

*Thay thế Điều 22, Điều 29, Điều 35 của Luật quy định về trách nhiệm của bên mua, thuê mua, thuê nhà ở.*

*Chuyển các quy định liên quan trong Luật Nhà ở về trách nhiệm của người mua, thuê mua, thuê nhà ở sang quy định phù hợp tại Điều này.*

**Điều 24.** **Bàn giao nhà ở**

*Bổ sung các nội dung quy định về bàn giao nhà ở trong mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở trên cơ sở chuyển các quy định có liên quan tại Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP sang quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản.*

*Quy định thêm một số nội dung về bàn giao nhà ở.*

**Điều 25.** **Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở**

*Thay thế các nội dung liên quan được quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17 Điều 18, Điều 36, Điều 47, Điều 57 của Luật về hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà, theo hướng:*

*- Quy định về các nguyên tắc chung soạn thảo hợp đồng, áp dụng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở.*

*- Quy định các nội dung liên quan về trường hợp chủ đầu tư dự án phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở phaie bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua nhà ở theo đúng cam kết trong hợp đồng và quy định pháp luật.*

**Điều 26.** **Quản lý kinh doanh nhà ở**

*- Quy định các nội dung liên quan về quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh nhà ở.*

*- Quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở về điều kiện nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh. Việc xác định và thông báo xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở về nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.*

*- Quy định về chuyển quyền sở hữu từ bên bán, cho thuê mua nhà ở sang bên mua, bên thuê mua nhà ở và đăng ký quyền sở hữu nhà ở cho bên mua, bên thuê mua nhà ở.*

*- Chuyển một số quy định liên quan về quản lý hoạt động kinh doanh nhà ở trong Luật Nhà ở sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.*

**Mục 3**

**KINH DOANH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN**

**Điều 27. Công trình xây dựng được kinh doanh (sửa đổi, bổ sung)**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 5 của Luật Kinh doanh bất động sản.*

*- Quy định các loại công trình xây dựng được kinh doanh và thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (công trình thương mại, dịch vụ, công nghiệp,…).*

*- Quy định các loại công trình xây dựng và điều kiện đối với công trình xây dựng được bán, cho thuê mua từng phần công trình, từng phần diện tích sàn xây dựng công trình (như bán căn hộ condotel, officetel, sàn thương mại, văn phòng,…).*

**Điều 28. Yêu cầu đối với công trình xây dựng đưa vào kinh doanh**

*Thay thế nội dung quy định tại Điều 9, Điều 12, Điều 55 của Luật hiện hành liên quan về kinh daonh công trình xây dựng.*

*Quy định yêu cầu đối với dự án đàu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng.*

*Quy định yêu cầu đối với công trình xây dựng tại dự án được đưa vào kinh doanh.*

*Quy định yêu cầu đối với công trình xây dựng khác không trong dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh.*

*Quy định về trường hợp hạn chế công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.*

*Quy định yêu cầu đối với trường hợp bán toàn bộ công trình xây dựng và yêu cầu đối với trường hợp bán một phần công trình xây dựng, một phần diện tích sàn công trình xây dựng.*

**Điều 29. Yêu cầu đối với bên bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng**

*Thay thế các nội dung tại Điều 10 của Luật hiện hành liên quan về tổ chức, cá nhân kinh doanh công trình xây dựng và Điều 12 của Luật về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; quy định mới một số nội dung liên quan về tổ chức, cá nhân kinh doanh công trình xây dựng. Theo hướng:*

*- Quy định yêu cầu, điều kiện đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng.*

*- Quy định yêu cầu, điều kiện đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng không phải là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng.*

*- Quy định trường hợp tổ chức, cá nhân khi thực hiện kinh doanh công trình xây dựng thì phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng để kinh doanh công trình xây dựng.*

*- Quy định trường hợp phải thông qua doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để mua công trình xây dựng, bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng.*

*- Quy định các trường hợp bị hạn chế kinh doanh công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân kinh doanh công trình xây dựng.*

**Điều 30. Yêu cầu với bên mua, thuê mua, thuê công trình xây dựng**

*Sửa đổi, Quy định về yêu cầu đới với bên mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng, thay thế quy định tại Điều 14 của Luật hiện hành, theo hướng:*

*- Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua công trình xây dựng tại các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng; mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân nước ngoài mua công trình xây dựng.*

*- Các trường hợp người Việt Nam ở nước ngoài được mua công trình xây dựng tại các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng; mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng công trình xây dựng của người Việt Nam ở nước ngoài mua công trình xây dựng.*

*- Quy định về tổ chức, cá nhân trong nước mua công trình xây dựng tại các dự án đàu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng; mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân trong nước mua công trình xây dựng.*

*- Quy định các trường hợp hạn chế cá nhân mua công trình xây dựng không nhằm mục đích phục vụ cho chính nhu cầu sử dụng của mình; các trường hợp mua công trình xây dựng tại dự án thì phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.*

*- Quy định trách nhiệm nộp thuế tương xứng đối với tổ chức, cá nhân mua công trình xây dựng và bán lại không phù hợp với mục đích sử dụng công trình xây dựng để phục vụ nhu cầu sử dụng của chính mình.*

*- Các nội dung khác liên quan về người mua công trình xây dựng.*

**Điều 31. Trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng**

*Thay thế quy định tại Điều 13, Điều 24 Điều Điều 27, Điều 33 của Luật về trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng theo hướng:*

*- Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng đối với công trình xây dựng được bán, cho thuê mua, cho thuê về thông tin của công trình xây dựng được cung cấp cho người mua, thuê mua, thuê công trình xây dựng.*

*- Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng và đối với người mua, người sở hữu, sử dụng công trình xây dựng thông qua hợp đồng mua, thuê mua, thuê công trình xây dựng.*

*- Quy định về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước của tổ chức, cá nhân bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng.*

*- Các nội dung khác liên quan về trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng.*

**Điều 32. Trách nhiệm của bên mua, thuê mua, thuê công trình xây dựng**

*Bổ sung nội dung, thay thế Điều 22, Điều 29, Điều 35 của Luật quy định về trách nhiệm của bên mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng.*

**Điều 33.** **Hợp đồng mua bán, cho thuê công trình xây dựng và chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình xây dựng**

*Thay thế các nội dung liên quan được quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17 Điều 18, Điều 36, Điều 47, Điều 57 của Luật về hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà*

*- Quy định về các nguyên tắc chung soạn thảo hợp đồng, áp dụng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua công trình xây dựng.*

*- Quy định các nội dung liên quan về trường hợp chủ đầu tư dự án phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng phải bàn giao công trình xây dựng cho người mua, thuê mua công trình xây dựng theo đúng cam kết trong hợp đồng và quy định pháp luật.*

**Điều 34.** **Bàn giao công trình xây dựng**

*Bổ sung các nội dung quy định về bàn giao công trình xây dựng trong mua bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng trên cơ sở chuyển các quy định có liên quan tại Luật Công trình xây dựng năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP sang quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản.Quy định thêm một số nội dung về bàn giao công trình xây dựng.*

**Điều 35. Bảo hành, bảo trì công trình xây dựng**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 20 của Luật Kinh doanh bất đông sản hiện hành.*

*- Quy định cụ thể về trách nhiệm bảo hành của chủ đầu tư dự án, trách nhiệm bảo hành của bên bán, bên cho thuê mua công trình xây dựng*

*- Quy định về bảo trì công trình xây dựng bán, cho thuê mua trong một số trường hợp công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu.*

*- Quy định về biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bảo hành của chủ đầu tư dự án, bên bán, bên cho thuê mua công trình xây dựng.*

**Điều 36. Quản lý vận hành công trình xây dựng bán, cho thuê mua có nhiều chủ sở hữu**

*- Quy định về hình thức quản lý vận hành, nội dung hoạt động quản lý vận hành, trách nhiệm quản lý vận hành công trình xây dựng bán, cho thuê mua có nhiều chủ sở hữu.*

*- Quy định về phí bảo trì, quản lý, sử dụng phí bảo trì của công trình xây dựng bán, cho thuê mua có nhiều chủ sở hữu chung.*

*- Quy định về phí dịch vụ của công trình xây dựng bán, cho thuê mua có nhiều chủ sở hữu chung.*

**Điều 37. Quản lý kinh doanh công trình xây dựng**

*Quy định các nội dung liên quan về quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh công trình xây dựng.*

*Quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh công trình xây dựng trong một số trường hợp phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản về công trình xây dựng tại dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh. Việc xác định và thông báo xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản về công trình xây dựng tại dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.*

*Quy định về chuyển quyền sở hữu từ bên bán, cho thuê mua công trình xây dựng sang bên mua, bên thuê mua công trình xây dựng và đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua công trình xây dựng.*

CHƯƠNG III

**KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

**Điều 38. Quy định chung về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành theo hướng:*

*- Thay thế Khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành theo hướng quy định thêm về: các loại nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.*

*- Giữ lại, không sửa đổi nội dung Khoản 2 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành.*

**Điều 39.** **Yêu cầu đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi đưa vào kinh doanh**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 55 của Luật hiện hành theo hướng:*

*- Quy định cụ thể điều kiện đối với nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.*

*- Quy định cụ thể các trường hợp công trình xây dựng hình thành trong tương lai và các điều kiện tương ứng đối với các công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.*

*- Quy định trách nhiệm và thủ tục chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện thủ tục thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản tại địa phương về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai có đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.*

**Điều 40. Yêu cầu đối với bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**

*- Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; quy định chỉ Chủ đầu tư dự án bất động sản mới có quyền thực hiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

*- Quy định một số yêu cầu, điều kiện đối với chủ đầu tư cần phải đáp ứng khi thực hiện hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.*

*- Quy định một số yêu cầu, điều kiện đối với chủ đầu tư cần phải đáp ứng khi thực hiện hoạt động kinh doanh các loại công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

**Điều 41.** **Yêu cầu với bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**

*Sửa đổi, bổ sung quy định về yêu cầu đới với bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

**Điều 42.** **Trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng** **hình thành trong tương lai**

*- Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Quy định về các yêu cầu cân phải đáp ứng đối với bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

*- Sửa đổi, bổ sung Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành theo hướng mở rộng phạm vi áp dụng bảo lãnh đối với bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai; quy định cụ thể về nội dung của chứng thư bảo lãnh và việc cấp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tính dụng cho người ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư.*

**Điều 43. Trách nhiệm của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**

*Sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Quy định về các yêu cầu cần phải đáp ứng đối với bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

**Điều 44.** **Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng**

*Bổ sung quy định về bàn giao khi mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

**Điều 45.** **Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành tỏng tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành tỏng tương lai,, công trình xây dựng hình thành tỏng tương lai,**

*Sửa đổi, bổ sung quy định về hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

**Điều 46. Quản lý việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**

*Bổ sung quy định về quản lý việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.*

CHƯƠNG IV

**KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 47. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất**

*Bổ sung quy định về các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê) trong dự án bất động sản, theo hướng:*

*- Quy định cụ thể việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo dự án.*

**Điều 48. Nguyên tắc chung về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Điều 37 của Luật hiện hành, theo hướng:*

*- Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.*

**Điều 49. Yêu cầu chung đối với dự án bất động sản khi chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án bất động sản khi chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, theo hướng:*

*- Mục tiêu kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải được xác định cụ thể trong Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền…..*

**Điều 50. chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định về những trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản.*

**Mục 2**

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở**

**ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

**Điều 51. Hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở, theo hướng: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.*

**Điều 52. Yêu cầu đối với dự án bất động sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trình tự thủ tục đầu tư dự án phải thực hiện theo quy định của pháp luật…..*

**Điều 53. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: Chủ đầu tư dự án chỉ được kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án sau khi có văn bản quyền sử dụng đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Cơ quan quản lý nhà ở, thị trường bất động sản địa phương hoặc Bộ Xây dựng) theo phân cấp thẩm định thiết kế cơ sở của dự án hoặc theo phân cấp quy mô của dự án bất động sản…..*

**Điều 54. Yêu cầu đối với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: Bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất phải đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế, tiến độ, mục đích sử dụng đất của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt…..*

**Điều 55. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: quy định cụ thể hồ sơ, cơ quan, thời gian giải quyết…..*

**Điều 56. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: quy định các nội dung chính hợp đồng chuyển nhượng,…..*

**Điều 57. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất phải theo dõi, giám sát, đôn đốc, hỗ trợ,…bên nhận chuyển nhượng.*

**Điều 58. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở.*

*Theo hướng: bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đầu tư xây dựng,…theo đúng thỏa thuận giữa các bên và theo đúng nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích nhận chuyển nhượng.*

**Điều 59. Quản lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về quản lý đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, theo hướng: cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có ý kiến đối với quyền sử dụng đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trước khi đưa vào kinh doanh…..*

**Mục 3**

**CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH THEO DỰ ÁN**

**Điều 60. Hình thức chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về hình thức chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án; Cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án.*

**Điều 61. Yêu cầu đối với dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: dự án bất động sản phải được đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trình tự thủ tục đầu tư dự án phải thực hiện theo quy định của pháp luật…..*

**Điều 62. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: Chủ đầu tư dự án chỉ được kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án sau khi có văn bản quyền sử dụng đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp thẩm định thiết kế cơ sở của dự án hoặc theo phân cấp quy mô của dự án bất động sản…..*

**Điều 63. Yêu cầu đối với bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về yêu cầu đối với bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất phải thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế, tiến độ, mục đích sử dụng đất của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt…..*

**Điều 64. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất phải theo dõi, giám sát, đôn đốc, hỗ trợ,…bên nhận chuyển nhượng, bên thuê.*

**Điều 65. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: bên nhận chuyển nhượng, thuê phải thực hiện đầu tư xây dựng, sử dụng,…theo đúng thỏa thuận giữa các bên và theo đúng nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích nhận chuyển nhượng, thuê.*

**Điều 66. Quản lý chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình theo dự án**

*Bổ sung quy định về quản lý đối với việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có ý kiến đối với quyền sử dụng đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trước khi đưa vào kinh doanh…..*

CHƯƠNG V

**CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 67.** **Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 48 của Luật hiện hành quy định việc chuyển nhượng dự án bất động sản thực hiện thống nhất theo pháp luật kinh doanh bất động sản; phân định rõ chuyển nhượng một phần dự án với chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng; phân định rõ nội dung chuyển nhượng dự án bất động sản với điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư.*

**Điều 68.** **Quản lý và thực hiện dự án sau khi chuyển nhượng**

*Bổ sung quy định về quản lý chuyển nhượng, thực hiện dự án sau khi chuyển nhượng(Về chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch, thiết kế và cấp phép xây dựng…).*

**Mục 2**

**CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 69.** **Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản**

*Sửa đổi bổ sung Điều 49 của Luật hiện hành theo hướng:*

*- Bỏ điều kiện phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ dự án chuyển nhượng.*

*- Cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng dự án trên cơ sở quyết định giao đất thực hiện dự án, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính của dự án đối với Nhà nước.*

*- Bỏ điều kiện có quy hoạch 1/500 được duyệt.*

**Điều 70.** **Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 50 của Luật hiện hành.*

**Điều 71.** **Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản**

*Sửa đổi bổ sung Điều 51 của Luật hiện hành để đơn giản nội dung, thủ tục, thẩm định cho ý kiến đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án.*

**Điều 72.** **Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản**

*Rà soát quy định tại Điều 52 của Luật hiện hành.*

**Điều 73.** **Nội dung hợp đồng trong chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản**

*Rà soát quy định tại Điều 53 của Luật hiện hành.*

**Mục 3**

**CHUYỂN NHƯỢNG MỘT PHẦN DỰ ÁN**

**Điều 74.** **Điều kiện chuyển nhượng một phần dự án bất động sản**

*Sửa đổi quy định tại Điều 49 của Luật hiện hành theo hướng:*

*- Bỏ điều kiện phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần dự án chuyển nhượng.*

*- Cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng dự án trên cơ sở quyết định giao đất thực hiện dự án, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính của dự án đối với Nhà nước.*

**Điều 75.** **Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản**

*Sửa đổi quy định tại Điều 50 của Luật hiện hành theo hướng:*

*- UBND cấp tỉnh lấy ý kiến của Bộ Xây dựng quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với các dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.*

**Điều 76.** **Trình tự, thủ tục chuyển nhượng một phần dự án bất động sản**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 51 của Luật hiện hành.*

**Điều 77.** **Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng một phần dự án bất động sản**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 52 của Luật hiện hành.*

**Điều 78.** **Nội dung hợp đồng trong chuyển nhượng một phần dự án bất động sản**

*Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 53 của Luật hiện hành.*

CHƯƠNG VI

**KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 79. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài**

*Giữ như quy định tại Điều 60 Luật kinh doanh bất động sản*

**Điều 80. Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản**

*Bổ sung về nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản theo hướng các tổ chức, các nhân chỉ được thực hiện hoạt động kinh doanh dịch vụ đối với các loại bất động sản đủ điều kiện được kinh doanh theo quy định của pháp luật.*

**Điều 81. Hợp đồng trong kinh doanh dịch vụ bất động sản**

*Giữ nguyên quy định cũ tại Điều 61 luật kinh doanh bất động sản*

**Mục 2**

**MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 82. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung các quy định tại Điều 62 Luật Kinh Doanh bất động sản về điều kiện các tổ chức, các nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nhằm quy định chặt chẽ hơn về các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực này.*

**Điều 83. Mô hình hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản**

*Bổ sung các quy định về điều kiện, hoạt động văn phòng, công ty môi giới bất động sản*

**Điều 84. Nội dung môi giới bất động sản**

*Giữ như quy định tại Điều 63 Luật kinh doanh bất động sản*

**Điều 85. Thù lao môi giới bất động sản**

*Giữ như quy định tại Điều 64 Luật kinh doanh bất động sản*

**Điều 86. Hoa hồng môi giới bất động sản**

*Giữ như quy định tại Điều 65 Luật kinh doanh bất động sản*

**Điều 87. Quyền của tổ chức, các nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản về quyền của các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản*

**Điều 88. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định Điều 67 Luật Kinh doanh về nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản*

**Điều 89. Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung quy định về hồ sơ, trình tự, thẩm quyền trong việc thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.*

**Mục 3**

**SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 90. Điều kiện hoạt động sàn giao dịch bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (quy định cụ thể về năng lực tài chính, cơ sở vật chất, nhân sự của sàn giao dịch bất động sản…)*

**Điều 91. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định về nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo hướng quy định các loại bất động sản phải giao dịch qua sàn….*

**Điều 92. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 70 luật kinh doanh bất động sản*

**Điều 93. Các mô hình sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định về các mô hình hoạt động của sàn giao dịch bất động sản*

**Điều 94. Quy trình giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định về quy trình giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản*

**Điều 95. Điều kiện với bất động sản giao dịch qua sàn**

*Bổ sung quy định về điều kiện với bất động sản giao dịch qua sàn*

**Điều 96. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định Điều 71 Luật Kinh doanh bất động sản về quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản*

**Điều 97. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định Điều 72 Luật Kinh doanh bất động sản về nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản*

**Điều 98. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định Điều 73 Luật Kinh doanh bất động sản về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản*

**Điều 99. Hệ thống mạng sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định về hệ thống mạng sàn giao dịch bất động sản*

**Điều 100. Chế độ báo cáo của sàn giao dịch bất động sản**

*Bổ sung quy định về chế độ báo cáo đối với sàn giao dịch bất động sản*

**Mục 4**

**TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 101. Nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản**

*Bổ sung quy định về nguyên tắc kinh doanh dịch tư vấn, quản lý bất động sản*

**Điều 102. Điều kiện, phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung quy định mới về phạm vi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản*

**Điều 103. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản**

*Giữ nguyên quy định tại Khoản 2 Điều 75 luật Kinh doanh bất động sản*

**Điều 104. Điều kiện kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản**

*Giữ nguyên quy định tại điều 74 luật kinh doanh bất động sản*

**Điều 105. Nội dung, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản**

*Rà soát, Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 74 Luật kinh doanh bất động sản nhằm làm rõ hơn về nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản*

CHƯƠNG VII

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

**Điều 106. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

*Bổ sung quy định về hệ thống thông tin về thị trường bất động sản và hợp nhất nội dung quy định về hệ thống thông tin về nhà ở của Luật Nhà ở.*

**Điều 107. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản**

*Bổ sung quy định về cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản và hợp nhất nội dung quy định về cơ sở dữ liệu về nhà ở của Luật Nhà ở.*

**Điều 108. Thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản**

*Bổ sung quy định về quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản và hợp nhất nội dung quy định của Luật Nhà ở.*

**Điều 109. Kinh phí xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

*Bổ sung các quy định về kinh phí phục vụ đầu tư xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; kinh phí quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.*

**Điều 110. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu và công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

*Bổ sung quy định về quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu và công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và hợp nhất nội dung quy định của Luật Nhà ở.*

CHƯƠNG VIII

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 111. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 76 của Luật hiện hành nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.*

**Điều 112. Điều tiết thị trường bất động sản**

*Bổ sung quy định mới các trường hợp, hình thức thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.*

*Giao Chính phủ quy định chi tiết về các chính sách điều tiết nguồn cung bất động sản, chính sách điều tiết nguồn cầu bất động sản, chính sách thuế, chính sách tín dụng, chính sách giá, chính sách đất đai…để điều tiết thị trường bất động sản.*

**Điều 113. Kiểm tra hoạt động kinh doanh bất động sản**

*Bổ sung quy định cụ thể về nội dung, hình thực kiểm tra hoạt động kinh doanh bất động sản.*

**Điều 114. Xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản**

*Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 79 của Luật hiện hành.*

**Điều 115. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương**

*Sửa đổi bổ sung quy định tại Điều 77 của Luật hiện hành về trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản: Chính phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt, Các bộ, cơ quan ngang bộ liên quan.*

**Điều 116. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương**

*Sửa đổi bổ sung quy định tại Điều 78 của Luật hiện hành về trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.*

CHƯƠNG IX

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 117. Điều khoản chuyển tiếp**

*Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 80 của Luật hiện hành.*

**Điều 118. Hiệu lực thi hành**

**Điều 119. Quy định chi tiết**