

## ĐÁNH GIÁ KIỂM TRA VÀ THI HỌC PHẦN LKDBĐS

- Điểm QT: 25% ; CC: 5%

A:10-9: 100%A

B: 9-7: 80%

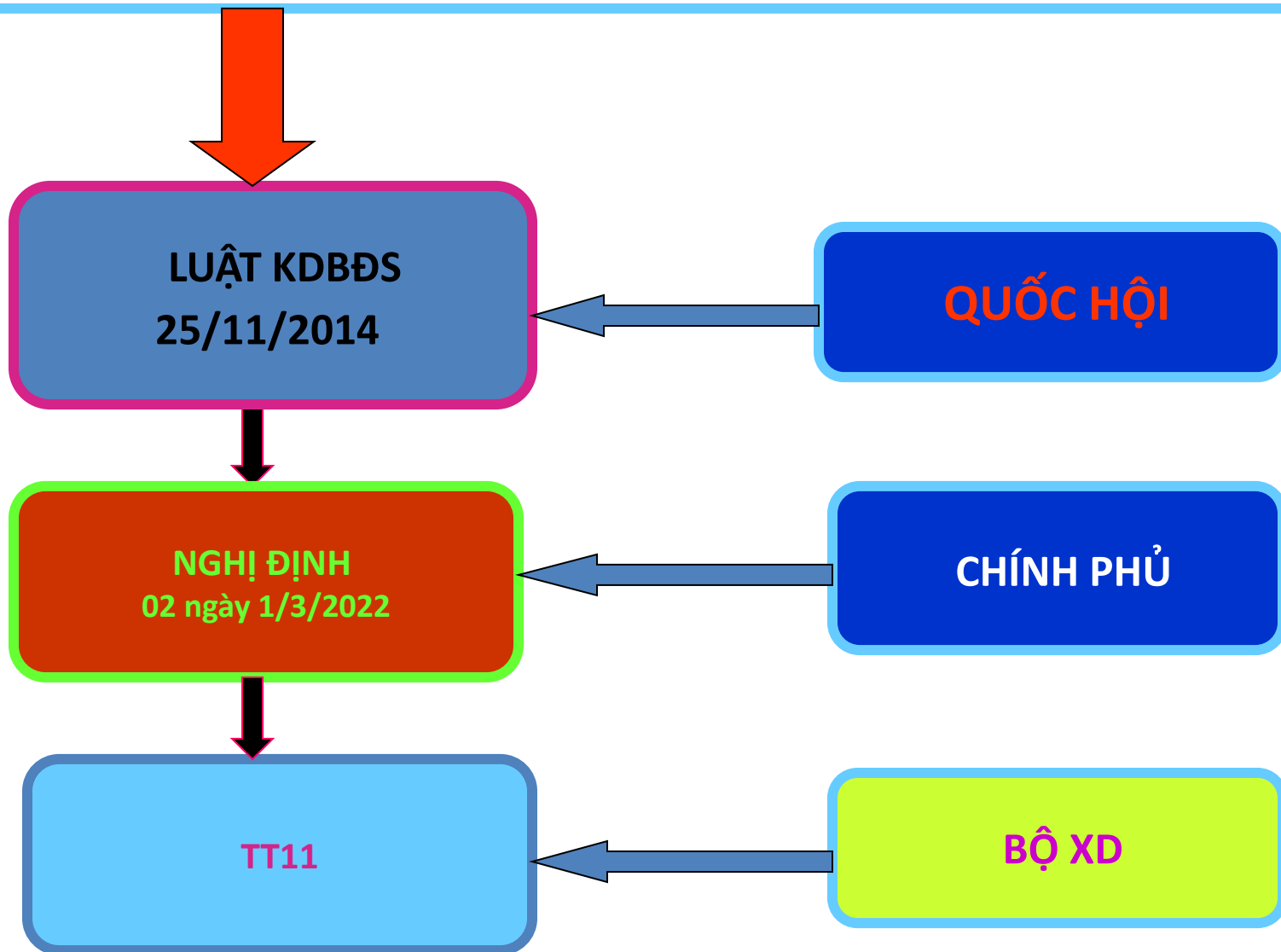
C:7-5: 60%

D:<5: 50%

- Thi: 70%

Trắc nghiệm

# PL CHO HOẠT ĐỘNG KDBĐS



## **Quy định chung**

**Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (Hiệu lực 01/07/2015)**

Công văn 1436/BXD-QLN năm 2015 thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản 2014

**Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật KDBĐS**

Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Thông tư 07/2015/TT-NHNN Quy định về bảo lãnh ngân hàng

Thông tư 20/2010/TT-BXD hướng dẫn thí điểm xác định và công bố chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị

Thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV hướng dẫn Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị

**Hướng dẫn cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch BĐS**

**Thông tư 11/2015/TT-BXD quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

**Quyết định 378/QĐ-BXD về việc công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản**

## **Chính sách thuế đối với thu nhập của doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản**

Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, hợp nhất các Luật sau:

[Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008](#)

[Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp](#)

Luật sửa đổi các Luật về thuế 2014 (*Hiệu lực 01/01/2015*)

Văn bản hợp nhất 11/VBHN-BTC năm 2015 hợp nhất Nghị định hướng dẫn Luật quản lý thuế và Luật quản lý thuế sửa đổi

Văn bản hợp nhất 12/VBHN-BTC năm 2015 hợp nhất Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản hợp nhất 13/VBHN-BTC năm 2015 hợp nhất Nghị định hướng dẫn Luật Thuế giá trị gia tăng

Văn bản hợp nhất 26/VBHN-BTC năm 2015 hợp nhất Thông tư hướng dẫn Nghị định 218/2013/NĐ-CP và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

## **Chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản**

Văn bản hợp nhất 15/VBHN-VPQH 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập cá nhân, hợp nhất các Luật:

[Luật Thuế thu nhập cá nhân](#)

[Luật sửa đổi Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2012](#)

Luật sửa đổi các Luật về thuế 2014

Văn bản hợp nhất 14/VBHN-BTC năm 2015 hợp nhất Nghị định hướng dẫn Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật Thuế thu nhập cá nhân sửa đổi

Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BTC năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập cá nhân sửa đổi và Nghị định 65/2013/NĐ-CP hướng dẫn Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật Thuế thu nhập cá nhân sửa đổi

## **Chính sách của Nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản**

[Nghị quyết 35/NQ-CP năm 2016 về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020](#)

Nghị quyết 19/NQ-CP năm 2015 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015 - 2016

[Nghị quyết 02/NQ-CP giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu](#)

[Chỉ thị 01/2008/CT-TTg về giải pháp đẩy mạnh phát triển và quản lý thị trường bất động sản](#)

[Nghị quyết 06/2004/NQ-CP về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản](#)

## **Xử lý vi phạm pháp luật hoạt động kinh doanh bất động sản**

Nghị định 121/2013/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở

Thông tư 02/2014/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 121/2013/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở

Nghị định 96/2014/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tiền tệ và ngân hàng

## **Quy định về phòng chống rửa tiền trong hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản; kinh doanh sàn giao dịch bất động sản**

Luật phòng, chống rửa tiền

Nghị định 116/2013/NĐ-CP hướng dẫn Luật phòng, chống rửa tiền

Quyết định 20/2013/QĐ-TTg quy định mức giá trị của giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo

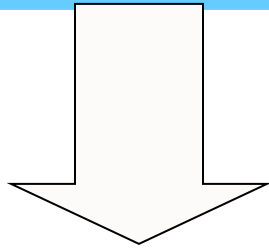
# **ÁP DỤNG PHÁP LUẬT KDBĐS**

- **Hoạt động KDBĐS và QL hoạt động KDBĐS phải tuân theo Luật KDBĐS và các quy định khác của PL có liên quan.**
- **Trường hợp đặc thù về hoạt động KDBĐS quy định tại luật khác thì áp dụng quy định của luật đó.**

# ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- **Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh BĐS tại VN**
- **Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS tại VN**

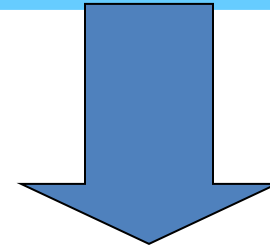
# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS



**KINH DOANH  
BĐS**



**Là việc bỏ VĐT tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi**



**KD DỊCH VỤ  
BĐS**



***Là các hoạt động hỗ trợ KDBĐS và TTĐS như MGBĐS, định giá - SGDBĐS - Tư vấn - Đấu giá - Q. cáo - QLĐS***



## **LIỆT KÊ CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS: BỎ VỐN ĐẦU TƯ → 20 TỶ**

- MUA/ BÁN
- NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ/ CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ
- CHO THUÊ
- THUÊ- → CHO THUÊ LẠI
- CHO THUÊ MUA

## **LIỆT KÊ CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DỊCH VỤ BĐS: KHÔNG CÓ QUY ĐỊNH VỐN**

- MG
- ĐỊNH GIÁ, BĐS
- SÀN GIAO DỊCH, QLY BĐS
- TƯ VẤN..
- QUẢNG CÁO...

TS: BĐS + ĐS

**1. BĐS:** QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, nhà ở (**LIỆT KÊ CÁC LOẠI NHÀ Ở**), CTXD, TS GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, RSX LÀ RỪNG: CÂY... Cao su (cây công nghiệp), CLN (CÂY ĂN TRÁI), MỒ MẢ: HUYỆT MỘ (**50-60TR/M<sup>2</sup>**)...

**2. DỊCH VỤ KINH DOANH BĐS:** MG, TVBĐS, TƯ VẤN PLY, ĐỊNH GIÁ, ĐO ĐẠC, TƯ VẤN TÀI CHÍNH, XÂY DỰNG BẢN KẾ THIẾT KẾ, ĐẤU GIÁ, TƯ VẤN BĐS, DỊCH VỤ PHÁP LÝ.....

**THỊ TRƯỜNG BĐS**

**CÁC LOẠI DỊCH VỤ**

**CUNG**

**CẦU**

**BĐS**

# HOẠT ĐỘNG KDBĐS

**NGUYÊN  
TẮC  
ÁP DỤNG**

Bình đẳng trước PL

Tự do thỏa thuận không  
trái PL

BĐS đưa vào KD phải có đủ  
ĐK

Minh bạch, công khai

# CÁC LOẠI BĐS ĐƯA VÀO KD (Đ 5)

**NHÀ,  
CTXD  
(GỒM BĐS  
HÌNH THÀNH  
TRONG  
TUONG LAI)**

**QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT  
(GỒM CÁC HT:  
GIAO,  
CHO THUÊ,  
CHO THUÊ  
LẠI...)**

**CÁC LOẠI  
BDS KHÁC  
(TS THUỘC  
SỞ HỮU NN)**

## *ĐIỀU KIỆN ĐỂ BĐS ĐƯA VÀO KINH DOANH*

### **a. QSDD:**

- 1. Có GCN QSDD*
- 2. KHÔNG CÓ TRANH CHẤP QSDD*
- 3. CÓ RƠI VÀO TRƯỜNG HỢP ĐẢM BẢO THI HÀNH ÁN*
- 4. CÒN TRONG THỜI HẠN SDD.*

*Vd: ldd 1993: 20 năm; HẾT HẠN SDD=> GIA HẠN→ LDD 2013: 50 NĂM.*

### **b. TS GẮN LIỀN VỚI ĐẤT:**

- 1. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU*
  - 2. KHÔNG TRANH CHẤP*
  - 3. CÓ RƠI VÀO TRƯỜNG HỢP ĐẢM BẢO THI HÀNH ÁN*
- Ông A. 100m<sup>2</sup> ODT: NHÀ CŨ TRÊN GCNQSDD CÓ NHÀ CẤP 3 CŨ 50M<sup>2</sup>.*

THỜI HẠN SDD:

1.ONLD: ODT, ONT

2.CÓ THỜI HẠN

-50 NĂM: CLN, CHN, SKC, TMD (dự án)

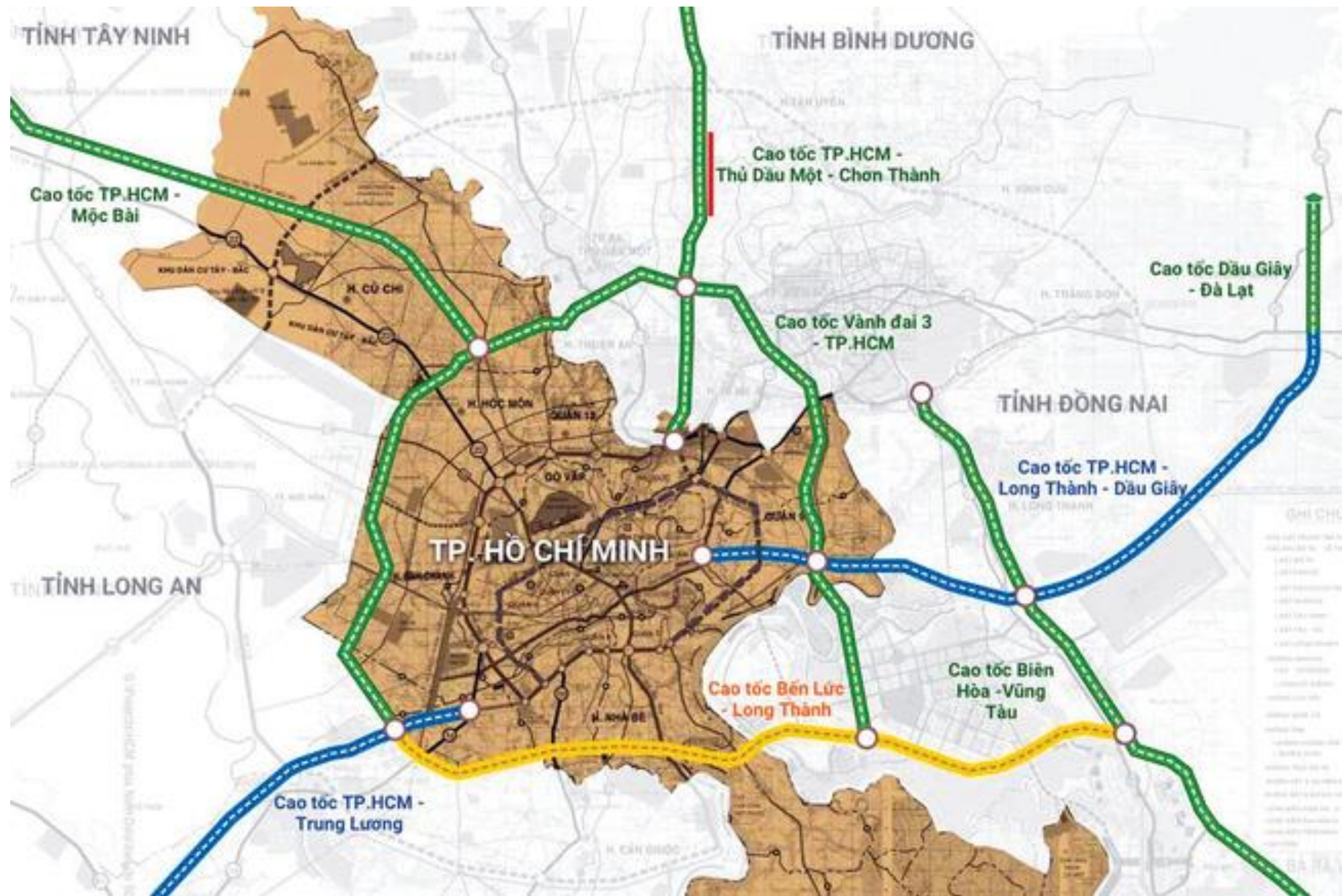
-70 NĂM

-99 NĂM NGOẠI GIAO

## ĐK ĐỐI VỚI NHÀ, CTXD ĐƯA VÀO KD (k1 Đ 9)

- a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;
- c) **Không bị** kê biên để bảo đảm thi hành án.





## ĐK ĐỐI VỚI QSDĐ ĐƯA VÀO KD (K2 Đ 9)

- a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

# ĐIỀU KIỆN KD BĐS (ĐV TC) (K1 Đ 10)

PHẢI  
THÀNH  
LẬP DN  
(HTX)

CTCP, CTY TNHH,  
CTHD,

PHẢI  
ĐKKD

SỞ KẾ HOẠCH  
& ĐT

PHẢI  
CÓ VỐN  
PHÁP  
ĐỊNH

•ĐÃ BỎ

## **Điều kiện kinh doanh bất động sản từ 01/03/2022**

Luật Đầu tư 2020 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021) với nhiều điểm mới nổi bật, trong đó sửa đổi điều kiện kinh doanh bất động sản tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Cụ thể, sửa đổi quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản như sau:

Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định "Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này".

Nay Luật Đầu tư 2020 sửa đổi thành **"1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này."**

Như vậy, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không

“Luật Đầu tư 2020 đã sửa đổi quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014; trong đó, bỏ điều kiện "**có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng**". Như vậy, theo luật mới thì Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản chỉ phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (trừ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên) mà không cần đáp ứng yêu cầu về vốn pháp định.

NĐ 02

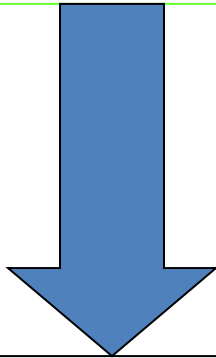
# ĐIỀU KIỆN KD ĐỐI VỚI HGCVN (K2 Đ 10)

**KHÔNG PHẢI  
THÀNH  
LẬP DN  
(HTX)**

**PHẢI  
KÊ KHAI  
THU NHẬP**

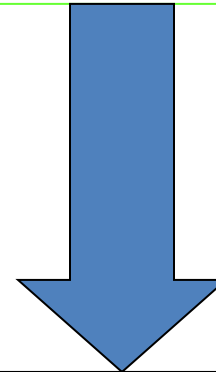
**KD BĐS  
QUY MÔ NHỎ,  
KHÔNG T- XUYÊN**

**ĐIỀU KIỆN KINH DOANH DV BĐS (Đ 60) ĐV TỔ CHỨC**



**PHẢI  
THÀNH  
LẬP DN  
(HTX)**

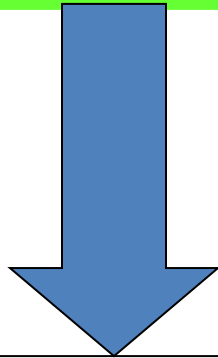
**CTCP, CTY TNHH,  
CTHD,**



**PHẢI  
ĐĂNG  
KÝ KD**

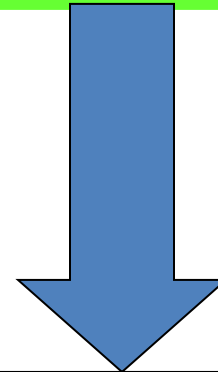
**SỞ KẾ HOẠCH  
& ĐT**

# ĐIỀU KIỆN CHO CÁ NHÂN ĐỘC LẬP HÀNH NGHỀ MGBĐS



**PHẢI  
CÓ CHỨNG  
CHỈ MÔI  
GIỚI BĐS**

**SỞ XÂY DỰNG CẤP**

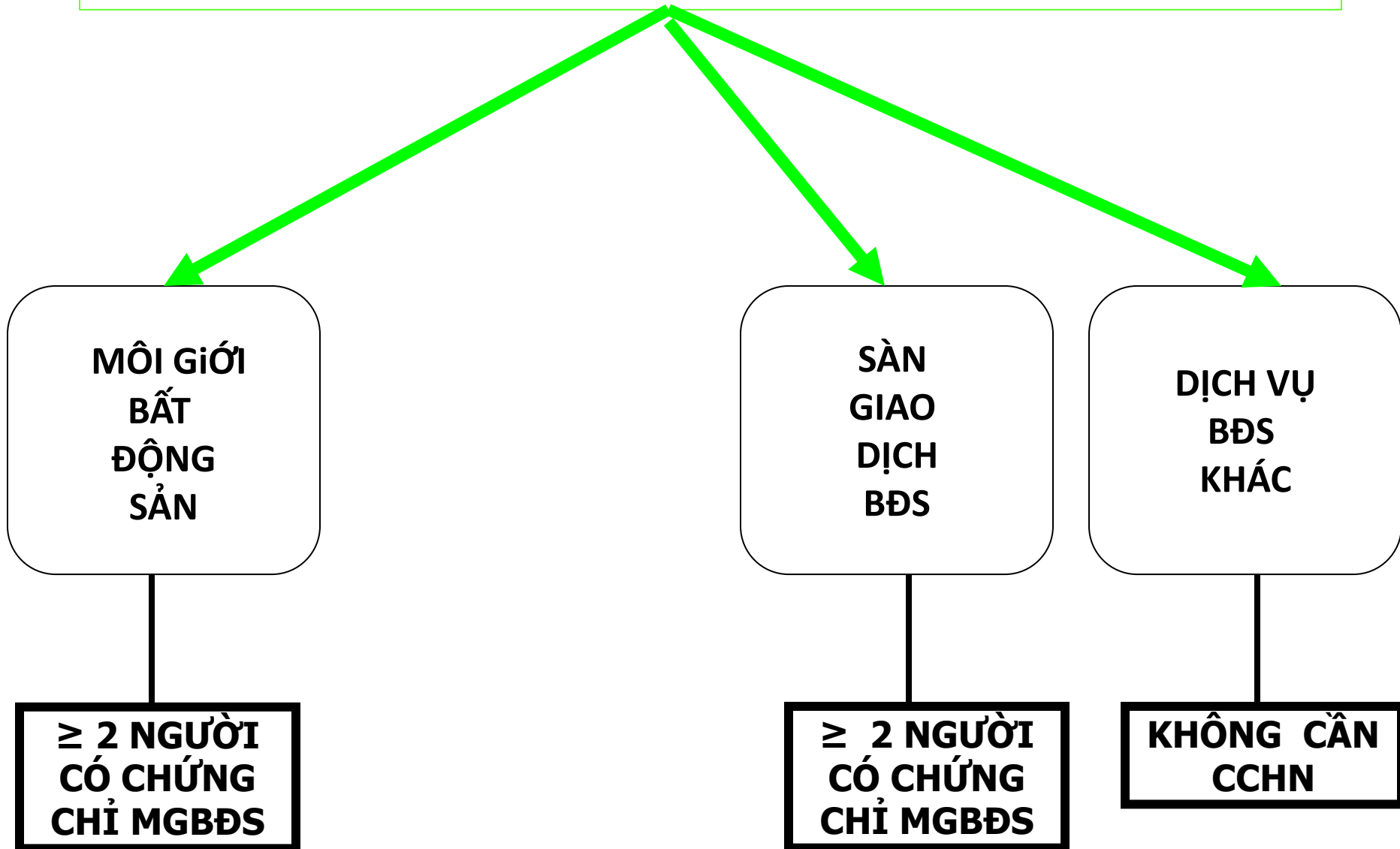


**PHẢI ĐĂNG  
KÝ KÊ KHAI  
THUẾ**

**CƠ QUAN ĐKKD CẤP  
HUYỆN**



# SỐ LƯỢNG CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ KDDVBĐS



# PHẠM VI **KDBĐS**

**NHÀ ĐẦU TƯ  
TRONG NƯỚC  
(Đ 11, TC+CN)**

**Mua nhà, CTXD để bán, cho thuê, cho thuê mua**

**Thuê nhà, CTXD để cho thuê lại**

Đất giao thì ĐTXD nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; CNQSDĐ dưới HT phân lô, bán nền theo QĐPLĐĐ; ĐTCSHTKT NTND để CNQSDĐ gắn với HTKT đó;

**Nhận chuyển nhượng QSDĐ, ĐT CHTT để chuyển nhượng, cho thuê; thuê QSDĐ để cho thuê lại**

Nhận CN toàn bộ hoặc 1 phần DABĐS của CĐT để XD nhà, CTXD để bán, cho thuê, cho thuê mua;

# PHẠM VI KDBĐS

**NHÀ ĐẦU  
TƯ NƯỚC  
NGOÀI**

**ĐT XD nhà, CTXD để bán, cho thuê,  
cho thuê mua**

**ĐT cải tạo đất và ĐT các CHTT trên đất  
thuê để cho thuê đất đã có HT**

# PHẠM VI **KDDVBĐS**

**NHÀ ĐẦU  
TƯ TN VÀ  
NĐTNN**

**MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

**ĐẤU GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

**QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN**

**QUẢNG CÁO BẤT ĐỘNG SẢN**

**SÀN GD BẤT ĐỘNG SẢN**

**TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN**

# CÁC HÌNH THỨC ĐT TẠO LẬP NHÀ, CTXD CỦA NĐT

- ***ĐT XD mới nhà, CTXD***
- ***Đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà, CTXD có sẵn***

[9lydochamcapGCN](#)

CÂU NHẬN ĐỊNH (Sai or Đúng, lập luận, CSPL).

Tổ chức cá nhân nước ngoài *không được*  
**kinh doanh** bất động sản tại Việt Nam  
dưới hình thức mua nhà để bán, cho thuê.

- Khoản 3, Điều 11, 13 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 quy định
- Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014
- Theo Điều 74 Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở

Điều 159 LNO năm 2014 quy định về **đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài** như sau:

1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài **đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại** Việt Nam theo quy định của luật này và pháp luật có liên quan;

b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài **đang hoạt động tại Việt Nam** (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);

c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:

a) **Đầu tư xây dựng** nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) **Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế** nhà ở thương mại bao gồm **căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ** trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.



Điều 75 Nghị định 99/2015/NĐ – CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều LNO quy định về khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở như sau:

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài **chỉ được sở hữu nhà ở** (bao gồm **căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ**) *trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại*, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Bộ QP, Bộ CA có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở. Như vậy, người nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam có thể sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Chi tiết về đối tượng, hình thức và khu vực người nước ngoài được sở hữu nhà ở được thực hiện theo các quy định đã trích dẫn ở trên.

Theo khoản 1 Điều 159 [Luật Nhà ở 2014](#) thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam gồm:

- **Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam** theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật liên quan.

- Doanh nghiệp **có vốn đầu tư nước ngoài**, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (gọi là tổ chức).

- **Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua 02 nhóm hình thức sau:**

- **Đầu tư xây dựng nhà ở** theo dự án tại Việt Nam;

- **Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế** nhà ở thương mại bao gồm **căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng** nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

*Lưu ý:*

+ Hình thức **thuê mua nhà ở** là việc người thuê ***mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị*** của nhà ở, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán ***không quá 50%***;

+ Số tiền còn lại phải trả thì được tính **thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định**; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người **thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó**.

Như vậy, người nước ngoài chỉ **được mua, thuê mua nhà ở là căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở**, chứ không được mua ngoài khu vực này.

• TỔ CHỨC NN CÓ ĐƯỢC MUA BÁN NHÀ Ở TẠI VN K?

• Cá nhân nước ngoài có được chuyển nhượng căn hộ đã mua không?

• LKDBDS\_22\_T2\_Ca2\_HD103

## **Điều kiện để người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam**

Theo Điều 74 [Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở](#) thì người nước ngoài thuộc đối tượng trên thì có quyền mua nhà ở tại Việt Nam, tuy nhiên để được mua nhà thì phải có giấy tờ chứng minh. Cụ thể:

### ***Trường hợp 1: Điều kiện với tổ chức***

**Tổ chức** thì phải **Giấy chứng nhận đầu tư** hoặc **giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam** do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp còn **hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng** mua nhà, thuê mua nhà ở.

### ***Trường hợp 2: Điều kiện với cá nhân***

Cá nhân người nước ngoài phải đáp ứng **02 điều kiện** sau:

- Có hộ chiếu **còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh** của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam;
- Không thuộc diện được **quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao**.

Trên đây là đối tượng và điều kiện người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam. Theo đó, người nước ngoài chỉ được mua nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở và phải đáp ứng đủ điều kiện theo từng trường hợp.

## CÁC HÌNH THỨC ĐT TẠO LẬP NHÀ, CTXD CỦA NĐT

- NĐT tạo lập nhà, CTXD để KD phải phù hợp với QHXD đã được CQNN có thẩm quyền phê duyệt.
- NĐT đầu tư XD KĐT mới, khu nhà ở, HTKTKCN phải có DAĐT. Việc lựa chọn chủ ĐTDA KĐT mới, DAKNO , dự án HTKCN phải được thực hiện theo quy định PLXD và PL đấu thầu. Chủ ĐTDA phải có NLTC để thực hiện DA

## CÁC HÀNH VI BỊ CẤM (đ 8)

1. KDBĐS không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.
2. Quyết định việc đầu tư DA BĐS không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
3. Không công khai hay c.khai không đầy đủ, trung thực Tin về BĐS.
4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.



## CÁC HÀNH VI BỊ CẤM

5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; SD vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua BĐS hình thành trong tương lai không đúng MĐ theo cam kết.
6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ NVTC với NN.
7. Cấp và SD CC hành nghề MGBĐS không đúng QĐ.
8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến KDBĐS trái QĐPL.

## NGUYÊN TẮC BÁN NHÀ, CTXD (Đ 19)

1. Việc mua bán nhà, CTXD phải gắn với QSDĐ.
2. Việc mua bán nhà Ccur, tòa nhà hỗn hợp nhiều MĐSD phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:
  - a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị SD chung và DT, trang thiết bị SD riêng của các chủ sở hữu;
  - b) Quyền SĐĐ của các chủ SH sau khi mua các căn hộ, phần DT trong nhà CC, tòa nhà hỗn hợp nhiều MĐSD là QSD chung và phải thống nhất theo một HTSD ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là QSDĐ thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

## NGUYÊN TẮC BÁN NHÀ, CTXD

3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.
5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## QUYỀN CỦA BÊN BÁN NHÀ, CTXD (Đ 21)

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

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

## QUYỀN CỦA BÊN BÁN NHÀ, CTXD (Đ 21)

3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.
4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi **chưa nhận đủ tiền**, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.
6. Các quyền khác trong hợp đồng.

## NV CỦA BÊN BÁN NHÀ, CTXD (Đ 22)

1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).
2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.
3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

## NV CỦA BÊN BÁN NHÀ, CTXD

4. Giao nhà, CTXD cho bên mua theo đúng thời hạn, CL và các ĐK khác đã thỏa thuận trong HĐ; giao GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong HĐ.
5. Bảo hành nhà, CTXD đã bán.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình.
7. Thực hiện NVTC với NN theo QĐPL.
8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

## NV BẢO HÀNH CỦA BÊN BÁN THEO LUẬT NHÀ Ở (Đ 85)

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

- a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;
- b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

CÁC TÌNH HUỐNG MUA BÁN NHÀ



## QUYỀN CỦA BÊN MUA NHÀ, CTXD (Đ 23)

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

## QUYỀN CỦA BÊN MUA NHÀ, CTXD

3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật KDBĐS.
4. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng.
5. Các quyền khác trong hợp đồng.

## NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA NHÀ, CTXD (Đ 24)

1. **Thanh toán đủ tiền mua nhà**, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
2. **Nhận nhà, công trình xây dựng** kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong

## NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA NHÀ, CTXD (Đ 24)

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

A → B thuê 2 tầng KD (HĐ thuê 5 năm). 2 năm → A bán nhà C.

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

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

## NGUYÊN TẮC THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 25)

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

# QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ NHÀ, CTXD

## (Đ 26)

1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, CTXD theo thời hạn đã thỏa thuận trong HĐ.
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, CTXD theo thỏa thuận trong HĐ.
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, CTXD cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê.

## QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 26)

6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.
7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho **bên thuê trước 06 tháng**.
8. Các quyền khác trong hợp đồng.

## N VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 27)

1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, CTXD theo đúng công năng, thiết kế.
2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.
3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.



## N VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 27)

4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

# QUYỀN CỦA BÊN THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 28)

1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, CTXD theo thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, CTXD.
3. Được đổi nhà, CTXD đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý **bằng văn bản**.
4. **Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, CTXD nếu có thỏa thuận trong HĐ hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.**

## QUYỀN CỦA BÊN THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 28)

5. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.
6. Yêu cầu **bên cho thuê sửa chữa nhà, CTXD** trong trường hợp nhà, CTXD bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.
7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.
8. **Đơn phương chấm dứt thực hiện HĐ** theo quy định tại **khoản 2 Điều 30** của Luật này.
9. Các quyền khác trong hợp đồng.

## ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HĐ THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 30)

### \*Bên cho thuê.

- a) Thanh toán tiền thuê nhà, ctxd chậm **03 tháng trở lên** so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê;
- b) **Sử dụng nhà, ctxd không đúng mục đích thuê;**
- c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, ctxd thuê;
- d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà, CTXD đang thuê mà không có thỏa thuận trong HĐ hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

[Hợp đồng hứa mua hứa bán](#)

## ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HĐ THUÊ NHÀ, CTXD (Đ 30)

### \*Bên thuê.

- a) Không sửa chữa nhà, CTXD khi nhà, CTXD không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê;
  - b) Tăng giá thuê nhà, CTXD bất hợp lý;
  - c) Quyền sử dụng nhà, CTXD bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.
3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện HĐ thuê nhà, CTXD phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

## **NGUYÊN TẮC THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 31)**

1. Nhà, CTXD cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, VSMT và các DV cần thiết khác để vận hành, SD bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong HĐ.
2. Việc cho thuê mua nhà, CTXD phải gắn với QSDĐ.
3. Các bên trong HĐ thuê mua nhà, CTXD có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong HĐ đã ký.

## QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 32)

1. Yêu cầu BTM nhận nhà, CTXD theo thời hạn đã TT trong HĐ.
2. Yêu cầu BTM thanh toán tiền thuê mua theo TH và PT thỏa thuận trong HĐ.
3. Yêu cầu BTM phối hợp thực hiện các TT thuê mua trong TH đã thỏa thuận trong HĐ.
4. YC BTM bồi thường t.hại do lỗi của BTM gây ra.
5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, CTXD khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.
6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, CTXD trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong HĐ.
7. Các quyền khác trong hợp đồng.

## N VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 33)

1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, CTXD (nếu có).
2. Thực hiện **thủ tục thuê mua nhà, CTXD theo QPĐPL**.
3. Bảo quản nhà, CTXD đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, CTXD theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong HĐ.
4. **Giao nhà, CTXD và HS có liên quan cho bên thuê** mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong HĐ.



## **N VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 33)**

5. Làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp GCN.
6. Bảo hành nhà, CTXD theo quy định tại Điều 20 LKDBĐS.
7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với NN theo QĐPL.
9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, CTXD.
10. Các nghĩa vụ khác trong HĐ

## QUYỀN CỦA BÊN THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 34)

1. Yêu cầu bên cho thuê mua **cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, CTXD.**
2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, CTXD và HS liên quan theo thỏa thuận trong HĐ; **làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất** khi kết thúc thời hạn thuê mua.
3. **Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, CTXD; được chuyển nhượng HĐ thuê mua nhà, CTXD.**

VD: **HĐTM (A+B) B thanh toán 50% → chuyển nhượng C (HĐTM A+C) → 10% → CN D (HĐTM A+D) → 10% → CNHĐ E (HĐTM A+E) → 95%**

## QUYỀN CỦA BÊN THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 34)

4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, CTXD trong thời hạn thuê mua không phải do lỗi của mình gây ra.
5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.
6. Có quyền sở hữu nhà, CTXD kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.
7. Các quyền khác trong hợp đồng.

## N VỤ CỦA BÊN THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 35)

1. Bảo quản, sử dụng nhà, ctxd đúng mục đích theo **thỏa thuận trong hợp đồng**.
2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong HĐ.
3. Phối hợp với bên CTM thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong HĐ.
4. Không được **thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, CTXD nếu không có sự đồng ý của bên CTM**.

## **N VỤ CỦA BÊN THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 35)**

5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, CTXD do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, CTXD; việc chuyển nhượng HĐ thuê mua nhà, CTXD.
8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.



# CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 36)

1. Bên thuê mua có quyền CNHĐ thuê mua nhà, CTXD khi hồ sơ đề nghị cấp GCNSĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc CNHĐ thuê mua nhà, CTXD phải được lập thành VB, có xác nhận của bên cho thuê mua vào VBCN.
2. Bên nhận CNHĐ thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, CTXD với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc CNHĐ và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc CNHĐ.

## CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CTXD (Đ 36)

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, CTXD cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo QĐPL đất đai.
4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.
5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.



# NGUYÊN TẮC CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QSDĐ (Đ 37)

1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật KDBĐS
2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.

## QUYỀN CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ (Đ 38)

1. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng QSDĐ thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng QSDĐ nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong HĐ.
3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng QSDĐ bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.
4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ (Đ 39)

1. Cung cấp thông tin **đầy đủ, trung thực** về quyền sử dụng đất và **chịu trách nhiệm** về thông tin do mình cung cấp.
2. Chuyển giao đất cho BNCN QSDĐ đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong HĐ
3. Làm thủ tục Đ Ký ĐĐ theo QĐPLĐĐ và giao GCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho BNCN, trừ trường hợp BNCN có VB đề nghị tự làm thủ tục cấp GCN.
4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với NN theo QĐPL.
6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

# QUYỀN CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ (Đ 40)

1. Yêu cầu bên chuyển nhượng **cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về QSDĐ chuyển nhượng.**
2. Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
3. Yêu cầu bên chuyển nhượng QSDĐ giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong HĐ.
4. Yêu cầu bên chuyển nhượng QSDĐ bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.
5. Có QSDĐ kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.
6. Các quyền khác trong hợp đồng.

## **Tình huống:**

Năm 2011, một hộ đồng bào dân tộc có bán đất cho một người Kinh cùng thôn bản mảnh đất, giá trị chuyển nhượng là 185 triệu đồng, chỉ có giấy viết tay, không có công chứng (đất tự khai hoang, không có giấy chứng nhận, chưa có sổ đỏ), người mua mới trả được 90 triệu, còn lại 95 triệu đến nay chưa trả. Vậy hộ đồng bào kia có cách nào yêu cầu người kia trả tiếp tiền còn lại không, có khởi kiện tại tòa được không?

## NGHĨA VỤ CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ (Đ 41)

1. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng QSDĐ theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.
3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

# QUYỀN CỦA BÊN CHO THUÊ QSDĐ

## (Đ 42)

1. Yêu cầu bên thuê khai thác, SDĐ theo đúng mục đích, QH-KHSDĐ, dự án đầu tư và thỏa thuận trong HĐ.
2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong HĐ.
3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc SDĐ không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay HVVP thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện HĐ, yêu cầu bên

## NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ QSDĐ (Đ 43)

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về QSDĐ và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong HĐ.
3. Đăng ký việc cho thuê QSDĐ.
4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và SDĐ đúng mục đích.
5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với NN theo QĐPL.
6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.
7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng



# QUYỀN CỦA BÊN THUÊ QSDĐ

## (Đ 44)

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về QSDĐ được cho thuê.
2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong HĐ.
3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong HĐ.
4. Khai thác, SD đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.
5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.
6. Các quyền khác trong HĐ.

## NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ QSDĐ (Đ 45)

1. SDĐ đúng MĐ, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.
2. Không được hủy hoại đất.
3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong HĐ.
4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người SDĐ xung quanh.
5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong HĐ.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

# **ND HĐ CHUYÊN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QSĐĐ (Đ 47)**

- 1. Tên, địa chỉ của các bên;**
- 2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);**
- 3. Thời hạn sử dụng đất;**
- 4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);**
- 5. Phương thức và thời hạn thanh toán;**
- 6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;**
- 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;**

# **ND HĐ CHUYÊN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QSDĐ (Đ 47)**

8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);
9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
10. Phạt vi phạm hợp đồng;
11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
12. Giải quyết tranh chấp;
13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.

## MUA NHÀ TRONG TƯƠNG LAI THEO HÌNH THỨC TRẢ TRƯỚC

- Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được huy động khi CĐT đã bắt đầu triển khai XDHTKT theo tiến độ và nội dung của dự án đã được phê duyệt. Các lần huy động tiền ứng trước tiếp theo phải phù hợp với tiến độ XD nhà, CT đó



## Cách nhận diện những dự án bất động sản cơ bản

*Thứ nhất*, thông qua hồ sơ pháp lý của dự án được cung cấp, nhà đầu tư cần kiểm tra dự án đó có thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền hay không.

*Thứ 2*, xem xét dự án đó có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng; giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó (đối với nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở); thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng; và một số điều kiện đặc thù khác: bảo lãnh tài chính, giải chấp.

Đây là những chứng thư cần thiết nếu nhà đầu tư mua bất động sản đó để ở hoặc có ý định bán dự án, căn hộ, đất đó cho người thứ 3.

*Thứ 3*, cần xem xét tính minh bạch thông tin của dự án. Theo quy định của pháp luật thì tất cả các chủ đầu tư phải công khai thông tin dự án trên trang điện tử của mình hoặc trụ sở của ban quản lý dự án, hoặc tại sàn giao dịch đó. Nhà đầu tư có quyền kiểm tra và hỏi họ. Vì thế, các nhà đầu tư không nên ngại ngần xem xét và đòi hỏi các chứng thư trước khi đặt bút ký hợp đồng mua nhà.

Trên thực tế, hiện thị trường bất động sản đang hình thành rất nhiều loại hình dự án. Trong đó, có hai dự án đang được các chủ đầu tư phát triển mạnh là dự án văn phòng và dự án nghỉ dưỡng cao cấp. Cả hai dự án này vẫn bán những căn hộ để ở đi kèm.

Thế nhưng, rất nhiều nhà đầu tư chỉ thấy những điều tốt đẹp như tiện ích, vị trí mà dự án đó đem lại và được chủ đầu tư "vẽ" ra, mà lại quên mất việc kiểm tra tính pháp lý dự án được sử dụng vĩnh viễn hay chỉ trong vòng 30 – 50 năm. Đây là điều rất thiệt thòi nếu nhà đầu tư không xem xét kỹ vì chưa có khung pháp lý nào cụ thể cho hai loại hình trên.



*Thứ 4*, nên kiểm tra đơn vị bảo lãnh, ngân hàng bảo lãnh các dự án bất động sản là ai. Đơn vị đó sẽ có trách nhiệm quyền và nghĩa vụ trong trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm về một vấn đề nào đấy, gây ảnh hưởng đến tiến độ hay chất lượng dự án, công trình.

*Thứ 5*, nên đọc giá dự án thông qua việc hỏi các chuyên gia bất động sản để tránh mua đắt, bán rẻ so với những dự án có chất lượng công trình và vị trí tương đương.

*Thứ 6*, kiểm tra tất cả các khoản trong hợp đồng mua bán bất động sản đó. Đồng thời, nên kiểm tra chủ thể ký hợp đồng với nhà đầu tư là ai, họ có đủ tư cách, đủ thẩm quyền để ký hợp đồng với mình hay không. Tránh tình trạng các chủ đầu tư gán căn hộ cho các nhà thầu thứ cấp, sau đó các nhà thầu này tiếp tục bán cho người khác để thu hồi vốn. Bởi theo quy định kinh doanh bất động sản hiện nay, chỉ có chủ đầu tư mới đủ tư cách và thẩm quyền để ký hợp đồng mua bán bất động sản với người mua mà thôi.

*Thứ 7*, cần lưu ý về việc quản lý vận hành nhà chung cư. Bởi trước đây, vào năm 2005, quy định chưa có chặt chẽ về vấn đề đó dẫn đến nhiều vụ án xảy ra và kéo theo đến bây giờ như việc vận hành, quản lý nhà chung cư, phí bảo trì chung cư...

*Thứ 8*, nên tìm những chủ đầu tư lớn, uy tín và minh bạch để đầu tư.

## ĐK CỦA BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (Đ 55)

1. Có giấy tờ về QSDĐ, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép XD đối với trường hợp phải có GPXD, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành CSHTKTương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà CC, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

## **ĐK CỦA BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (Đ 55)**

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

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

## **BẢO LÃNH TRONG BÁN, CHO THUÊ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Đ 56)**

Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

nếu dự án chung cư có 100 căn hộ, mỗi căn hộ có giá 1 tỷ đồng, tổng giá trị chung cư là 100 tỷ đồng, dự kiến bàn giao căn hộ cho khách hàng sau 2 năm thì theo quy định trên, chủ đầu tư phải có 100 tỷ đồng đặt vào ngân hàng để được ngân hàng phát hành chứng thư bảo lãnh (nếu không có tiền mặt thì chủ đầu tư phải có tài sản có giá trị gấp khoảng 1,3 lần để làm tài sản bảo đảm thay thế); mỗi năm chủ đầu tư phải trả phí bảo lãnh khoảng 2%/năm, tương đương 2 tỷ đồng/năm. Chi phí này, chắc chắn chủ đầu tư sẽ tính vào giá bán căn hộ và người tiêu dùng phải trả khi mua nhà.

Ông Nguyễn Văn Đức, Phó Giám đốc Công ty Địa ốc Đất Lành cho rằng, quy định này khó khả thi, bởi bảo lãnh là mối quan hệ dân sự giữa doanh nghiệp và khách hàng mà hai bên có quyền tin nhau không cần bảo lãnh hoặc yêu cầu phải thực hiện bảo lãnh. Mặt khác, hiện chưa rõ quy định số tiền bảo lãnh là bao nhiêu, giả sử số tiền là 100% dự án thì không doanh nghiệp nào thực hiện được; còn nếu số tiền chỉ vài phần trăm của dự án thì không ngân hàng nào dám phát chứng thư bảo lãnh, hoặc nếu bảo lãnh thì phí rất cao. Nhiều doanh nghiệp khi được hỏi cho rằng, quy định này bất hợp lý ở chỗ, nếu chủ đầu tư có đủ tiền đưa vào ngân hàng để ngân hàng phát chứng thư bảo lãnh thì chủ đầu tư sẽ xây xong nhà để bán luôn chứ không cần phải bán nhà hình thành trong tương lai; còn nếu số tiền bảo lãnh không phải 100% thì khó có ngân hàng nào "tự dưng" mang thêm trách nhiệm cho mình, nhất là trong tình trạng "sức khỏe" của doanh nghiệp hiện nay. Ông Nguyễn Văn Đức cũng cho rằng, các cơ quan quản lý của Nhà nước cần cân nhắc xem xét lại quy định này trước khi đi vào thực tiễn từ ngày 1-7 tới để tránh trường hợp quy định ban hành mà không thực hiện được, thậm chí có thể làm nghẽn mạch thị trường BĐS vừa mới có dấu hiệu khởi sắc trở lại.

## **BẢO LÃNH TRONG BÁN, CHO THUÊ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Đ 56)**

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

## THANH TOÁN TRONG MUA BÁN, THUÊ BĐS HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Đ 57)

- 1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.



## THANH TOÁN TRONG MUA BÁN, THUÊ BĐS HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Đ 57)

- Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.
- 2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

## THANH TOÁN TRONG MUA BÁN, THUÊ BĐS HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (Đ 57)

- Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, **bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.**
- 2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

## **Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Đ 48)**

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

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

- a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;
- b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;
- c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được **cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản**. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản **không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án**.

# ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

DA KHU ĐT  
MỚI VÀ  
DA HTKTKCN

**$\geq 20\%$  tổng mức ĐT của  
DA được phê duyệt**

DỰ ÁN KHU  
NHÀ Ở

**$\geq 15\%$  cho DA mà SDĐ  
dưới 20ha**

**$\geq 20\%$  cho DA mà SDĐ  
 $\geq 20$ ha**

# THU HỒI ĐAKĐT, ĐAKNO, HTKTKCN

TH1

**CĐT VP CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐTXD, QH, KIẾN TRÚC, QLDD MÀ KHÔNG CÓ BPKP KỊP THỜI**

TH2

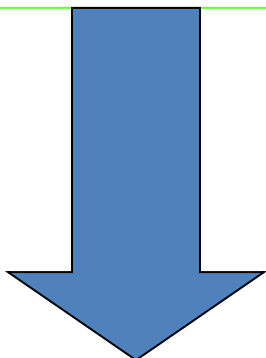
**CHỦ ĐT VI PHẠM**

**KHÔNG THỰC HIỆN ĐÚNG NỘI DUNG DỰ ÁN**

**SAU 12<sup>TH</sup> MÀ KHÔNG TRIỂN KHAI DỰ ÁN**

**TRIỂN KHAI CHẬM 24 THÁNG SO VỚI TIẾN ĐỘ**

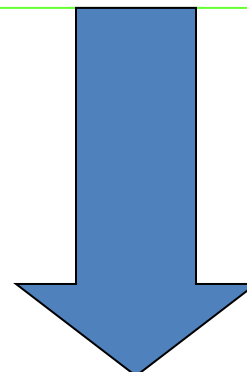
# XỬ LÝ ĐỐI VỚI DỰ ÁN BỊ THU HỒI



**NN THU HỒI VB CHO  
PHÉP ĐẦU TƯ HOẶC  
GIẤY CĐT**



**NHÀ NƯỚC GIAO CHỦ ĐẦU  
TƯ KHÁC THỰC HIỆN DA**



**CHỦ ĐT  
VI PHẠM**



**KHÔNG ĐƯỢC GIAO LÀM CĐT DA MỚI  
TRONG 2 NĂM, KỂ TỪ NGÀY BỊ THU HỒI  
DA**

**ĐA ĐẤT MỚI, ĐA KHU NHÀ Ở, ĐA HTKTKCN**

**ĐIỀU KIỆN  
CHUYÊN  
NHƯỢNG  
(Đ 49)**

**Không thuộc 2 trường hợp bị XLVP**

**ĐA đã được phê duyệt theo QĐPL (có QH chi tiết 1/500 hoặc QH tổng mặt bằng được phê duyệt)**

**CĐT đã có QSDD (HĐ thuê đất, QĐ giao đất hoặc GCNQSDĐ)**

**Hoàn thành BTGPMB + CTHT tương ứng nội dung và tiến độ đã phê duyệt**

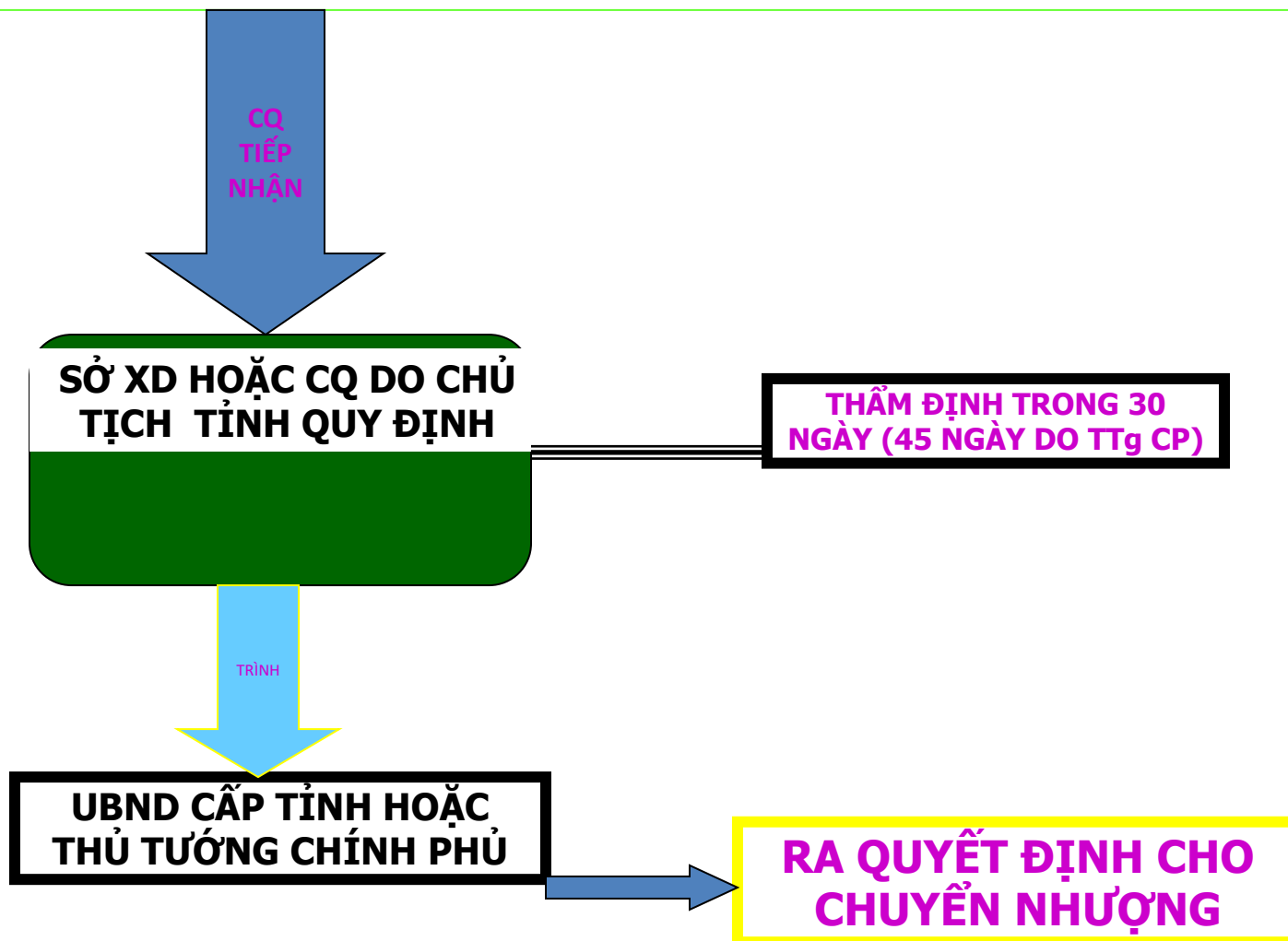
**Không tranh chấp, kê biên đảm bảo thi hành án hay QĐHC**



## THẨM QUYỀN CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG (Đ 59)

1. UBND T, TP thuộc TW quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS đối với dự án **do UBNDT quyết định việc đầu tư.**
2. Ttg CP quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS đối với dự án **do Ttg CP quyết định việc đầu tư.**

# HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG (Đ 51)



# NỘI DUNG THẨM ĐỊNH CHO CHUYỂN NHƯỢNG

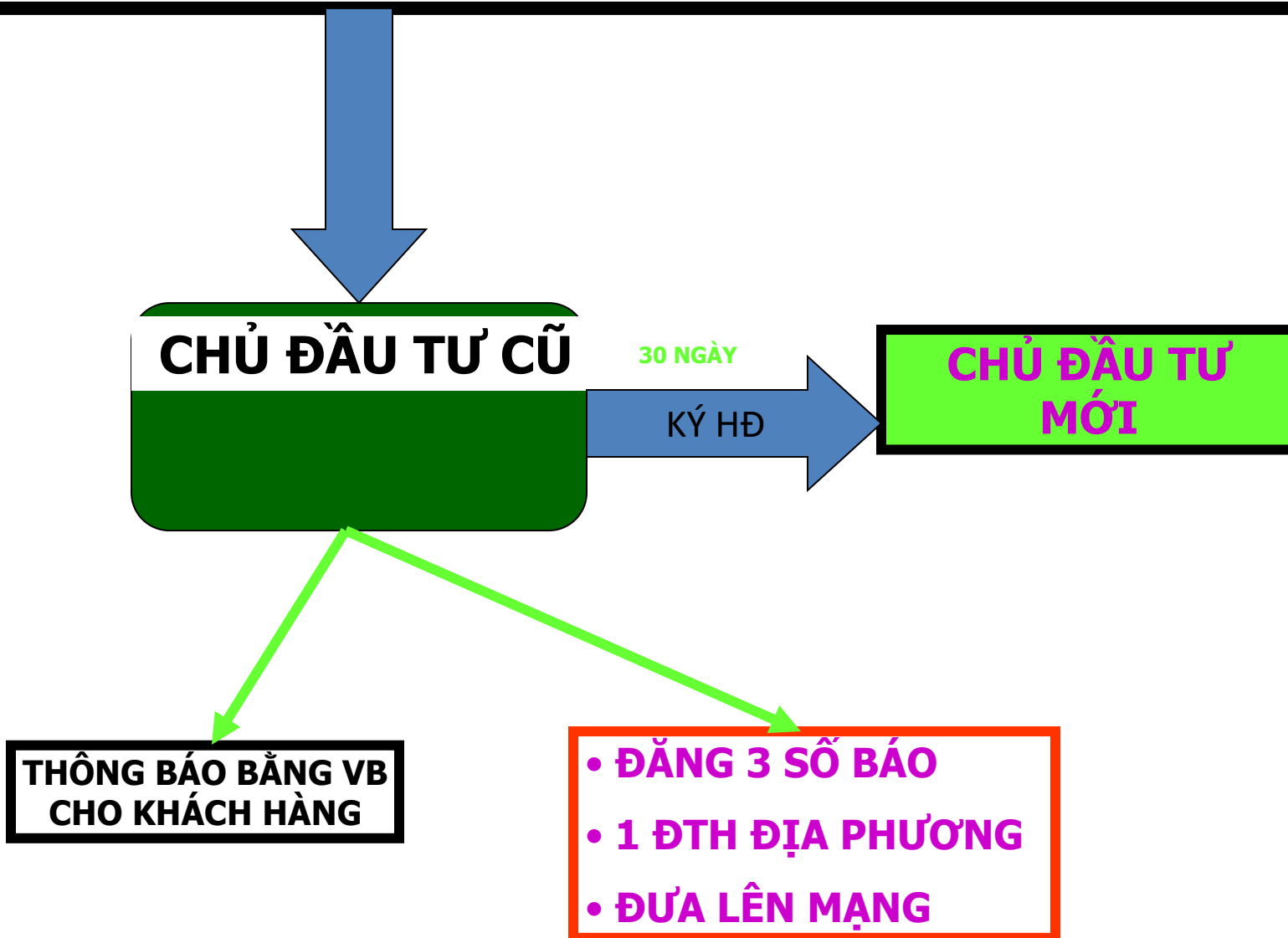
LÝ DO  
CHUYỂN  
NHƯỢNG

4 ĐK  
CHUYỂN  
NHƯỢNG

ĐK NĂNG  
LỰC CỦA  
CĐT MỚI

PA THỰC  
HIỆN DA  
CỦA CĐT  
MỚI

# CÓ QĐ CHUYỂN NHƯỢNG (Dự thảo)



# NGUYÊN TẮC MÔI GIỚI BĐS

```
graph TD; A[NGUYÊN TẮC MÔI GIỚI BĐS] --> B[PHẢI ĐỦ ĐIỀU KIỆN KDDVBDS]; A --> C[PHẢI TRUNG THỰC, CÔNG KHAI, TUÂN THỦ PL]; A --> D[KHÔNG ĐƯỢC VỪA LÀ NMG VỪA LÀ MỘT BÊN THỰC HIỆN HĐ TRONG CÙNG 1 GD];
```

**PHẢI ĐỦ  
ĐIỀU KIỆN  
KDDVBDS**

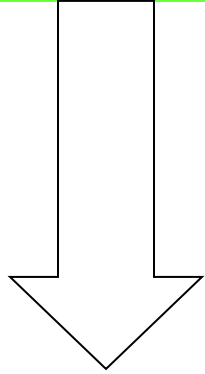
**PHẢI TRUNG  
THỰC, CÔNG  
KHAI, TUÂN  
THỦ PL**

**KHÔNG ĐƯỢC  
VỪA LÀ NMG VỪA  
LÀ MỘT BÊN THỰC  
HIỆN HĐ TRONG  
CÙNG 1 GD**

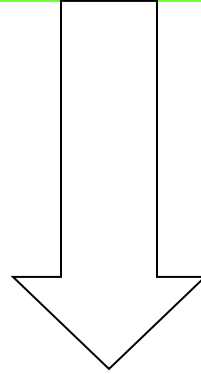
**Điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án khu nhà ở  $\geq 20$ ha và dự án khu đô thị mới là giống nhau**

(a. Đúng b. Sai)

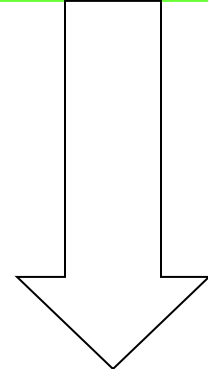
# **NỘI DUNG HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI (Đ63)**



**Tìm kiếm đối tác đáp ứng  
ĐK của KH để đàm phán,  
ký HĐ**



**Đại diện theo ủy quyền để  
thực hiện công việc liên  
quan đến KDBĐS**



**Cung cấp thông tin hỗ trợ  
cho các bên trong việc  
đàm phán, ký HĐ**

# THÙ LAO MÔI GIỚI (Đ 64)

**KHÔNG PHỤ  
THUỘC KẾT QUẢ  
GD**

**MỨC  
THÙ LAO**

**CÁC BÊN TỰ THỎA THUẬN**

**KHÔNG PHỤ THUỘC VÀO  
GIÁ TRỊ GDMG**



# HOA HỒNG MÔI GIỚI (Đ65)

**PHỤ THUỘC KẾT QUẢ  
GIAO DỊCH**

**MỨC  
HOA HỒNG**

**TỶ LỆ % GIÁ TRỊ HỢP  
ĐỒNG**

**TỶ LỆ % CHÊNH LỆCH GIỮA GIÁ BÁN BĐS  
VÀ GIÁ BÊN ĐƯỢC MG ĐƯA RA**

**CÁC BÊN TỰ THỎA THUẬN**

**SỐ TIỀN CỤ THỂ**

# HỢP ĐỒNG MGBĐS

1. Tên, địa chỉ của BMG và bên ĐMG
2. Đối tượng và nội dung môi giới;
3. Yêu cầu và kết quả dịch vụ môi giới;
4. Thời hạn thực hiện môi giới;
5. Thù lao môi giới, hoa hồng môi giới;
6. Phương thức, thời hạn thanh toán;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Giải quyết tranh chấp;
9. Các nội dung khác



Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

(a. Đúng

b. Sai)

# QUYỀN NV CỦA DN, CÁ NHÂN KDDV MGBĐS (Đ 66)

1. Thực hiện DVMGBĐS sản theo QĐ Luật KDBĐS.
2. Yêu cầu khách hàng cung cấp HS, thông tin về BĐS.
3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong HĐ đã ký với khách hàng.
4. Thuê DN KDDVMGBĐS, cá nhân KD dịch vụ MGBĐS độc lập khác thực hiện công việc MGBĐS trong phạm vi HĐ dịch vụ MGBĐS đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.
5. Các quyền khác trong hợp đồng.

## **NV CỦA DN, CÁ NHÂN KDDV MGBĐS (Đ 67)**

1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.
2. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.
3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

## **NV CỦA DN, CÁ NHÂN KDDV MGBĐS (Đ 67)**

4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

## ĐIỀU KIỆN (Đ 68)

**CẤP CC  
HÀNH  
NGHỀ MÔI  
GIỚI**

**Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;**

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

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

**CCHNMGBĐS có thời hạn sử dụng là 05 năm, do bộ XD quy định**

**ĐIỀU KIỆN (do PL về giá quy định – BTC – tham khảo)**

**CẤP CC  
HÀNH  
NGHỀ ĐỊNH  
GIÁ**

**KHÔNG LÀ CÁN BỘ, CÔNG CHỨC**

**KHÔNG BỊ HẠN CHẾ, MẤT NLHV, TRUY CỨU  
TNHS, PHẠT TÙ,...**

**CÓ GIẤY CN HÒAN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO  
ĐỊNH GIÁ BĐS**

**CÓ HỒ SƠ XIN CẤP CC ĐỊNH GIÁ**

**CÓ BẰNG TNCĐ HOẶC ĐẠI HỌC**



# HỒ SƠ CẤP CCMGBĐS

1. Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của UBND cấp xã nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;
2. 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;
3. Bản sao CMND hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;
4. Bản sao GCN đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới BĐS

# **THU HỒI CHỨNG CHỈ MGBĐS**

- 1. Người được cấp CC mất NLHVDS**
- 2. Người được cấp chứng chỉ kê khai trong hồ sơ xin cấp chứng chỉ không trung thực;**
- 3. Chứng chỉ bị tẩy xoá, sửa chữa;**
- 4. Người được cấp chứng chỉ cho người khác mượn, thuê chứng chỉ để hành nghề;**

# THU HỒI CHỨNG CHỈ MG+ ĐG

5. Người được cấp CC vi phạm các nguyên tắc hành nghề quy định tại Điều 44, Điều 51 của Luật Kinh doanh bất động sản và nội dung ghi trong chứng chỉ;
6. Người được cấp chứng chỉ VP đến mức bị thu hồi CC theo quy định của PL

*Người bị thu hồi CC không được cấp lại CC trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ*

**Mức hoa hồng môi giới do các bên tự thỏa thuận theo hình thức nào sau đây:**

- a. Tính theo tỷ lệ % giá trị hợp đồng
- b. Tính trên tỷ lệ % chênh lệch giữa giá bán bất động sản và giá bán được môi giới đưa ra
- c. Tính bằng số tiền cụ thể
- d. Tất cả đều đúng

# NGUYÊN TẮC ĐỊNH GIÁ BĐS (THAM KHẢO)

**Phải đủ  
điều kiện  
KDDVBĐS**

**Phải dựa trên tiêu  
chuẩn KT, tính  
chất, vị trí, quy mô,  
thực trạng BĐS và  
giá thị trường tại  
thời điểm định giá**

**Phải độc lập,  
khách quan  
và tuân thủ  
PL**

# **ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN (THAM KHẢO)**

**CHỨNG THƯ  
ĐỊNH GIÁ BĐS**

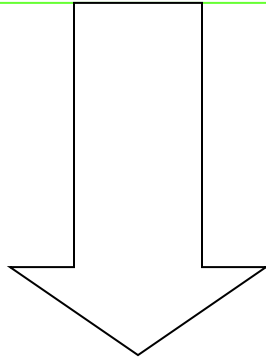
**LÀ CĂN CỨ ĐỂ THAM KHẢO  
KHI ĐÀM PHÁN VÀ QĐ GIÁ  
MB, THUÊ,...**

**PHẢI LẬP THÀNH 3  
BẢN CỎ GIÁ TRỊ  
PHÁP LÝ NHƯ  
NHAU**

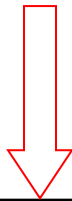
# **NỘI DUNG CỦA CHỨNG THƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

- 1. Bất động sản được định giá;**
- 2. Vị trí, quy mô của bất động sản;**
- 3. Tính chất và thực trạng của bất động sản;**
- 4. Tình trạng pháp lý của bất động sản;**
- 5. Các hạn chế của bất động sản;**
- 6. Phương pháp định giá bất động sản;**
- 7. Thời điểm định giá bất động sản;**
- 8. Giá của bất động sản;**
- 9. Các nội dung khác.**

# KHÁI NIỆM SÀN GDBĐS (Đ 3)

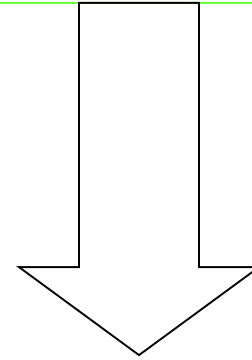


**NƠI DIỄN RA CÁC  
GIAO DỊCH BĐS**



**MUA BÁN,  
CHUYỂN  
NHƯỢNG,  
THUÊ, THUÊ  
MUA BĐS**

**+**



**CUNG CẤP DỊCH  
VỤ CHO KDBĐS**



**TƯ VẤN BĐS, MÔI  
GIỚI BĐS, QUẢNG  
CÁO BĐS, QUẢN LÝ  
BĐS, ĐẤU GIÁ BĐS**



# ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP SGDBĐS (Đ69)

DN (HTX)  
+ ĐKKD

NGƯỜI QLSGD ĐỦ  
ĐIỀU KIỆN

CÓ CSVC  
PHÙ HỢP

CÓ QUY CHẾ  
HOẠT ĐỘNG

NLHV đầy đủ,  
không bị truy  
cứu TNHS,  
phạt tù +  
Không bị cấm  
hành nghề

Có GCN hoàn  
thành đào tạo,  
BD QLSGD BĐS

$\geq 50m^2 + 20m^2$  cho  
mỗi DV bổ sung (THAM  
KHẢO)

CHƯA QĐ

# SÀN GIAO DỊCH BĐS

## QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG

Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của SGD

Quy định về TCBM và hoạt động của các BP của SGD

Quy định về quan hệ với khách hàng trong GD

Chế độ QL tài chính của SGD

Quy định về thông tin BĐS đưa vào GD

# SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

**MÔI GIỚI BĐS**

+

**THÊM DỊCH VỤ QUẢN LÝ  
BĐS**

**≥ 2 NHÂN VIÊN LÀM  
CÔNG VIỆC MÔI  
GIỚI CÓ CHỨNG CHỈ  
MGBĐS**

**≥ 1 NHÂN VIÊN LÀM  
CÔNG VIỆC QUẢN LÝ  
CÓ CC MGBĐS**

## **Nội dung hoạt động của sàn giao dịch BĐS (Điều 70)**

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

2. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho

# **NGUYÊN TẮC H/Đ CỦA SÀN GIAO DỊCH BĐS**

- 2. Sàn GDBĐS phải là pháp nhân. Nếu DN, HTX KDBĐS thành lập sàn GDBĐS thì sàn GD đó phải có tư cách PN hoặc sử dụng tư cách PN của DN, HTX KDBĐS để hoạt động**
- 3. Hoạt động của sàn GDBĐS phải công khai, minh bạch và tuân thủ PL**

# **NGUYÊN TẮC H/Đ CỦA SÀN GIAO DỊCH BĐS**

- 4. Sàn GDBĐS, DN – HTX KDBĐS thành lập sàn GDBĐS phải chịu TN về hoạt động của sàn GDBĐS**
- 5. Sàn GDBĐS phải có tên, địa chỉ, biển hiệu và phải thông báo về việc thành lập trên phương tiện TTĐC; trước khi hoạt động phải thông báo với CQNNCOTQ tại địa phương**

# SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

**DNKDBDS KHÔNG PHẢI BÁN, CHO THUÊ, THUÊ MUA BĐS QUA SGDBDS**

**BDS PHẢI CÓ ĐỦ ĐK THÌ MỚI ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ, THUÊ MUA QUA SGD**

**CĐT TỰ THÀNH LẬP SGD HOẶC LỰA SGD CỦA DN KHÁC ĐỂ GIỚI THIỆU VÀ THỰC HIỆN CÁC GDBDS**

**DA NHÀ Ở XH THÌ KHÔNG CẦN QUA SÀN GDBDS**

# NỘI DUNG CÔNG KHAI TT TRÊN SÀN

**THÔNG TIN VỀ BĐS TẠI ĐIỀU 9 LKDBĐS**

**THÔNG TIN VỀ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN**

**THÔNG TIN VỀ VỊ TRÍ BẤT ĐỘNG SẢN**

**THÔNG TIN VỀ QUY MÔ, DIỆN TÍCH BĐS**

**ĐD, TC, CÔNG NĂNG SD, C.LƯỢNG BĐS**

**TÌNH TRẠNG ĐANG CHO THUÊ, THỂ CHẤP BĐS**

**THỜI HẠN TỐI THIỂU 7 NGÀY**



## **THÔNG TIN VỀ BĐS (ĐIỀU 9 LKDBĐS)**

- 1. Loại bất động sản;**
- 2. Vị trí bất động sản;**
- 3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến BĐS**
- 4. Quy mô, diện tích của BĐS**
- 5. Đặc điểm, tính chất, công năng SD, chất lượng của BĐS**
- 6. Thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến BĐS**
- 7. Tình trạng pháp lý của BĐS bao gồm hồ sơ, giấy tờ về QSH, QSDBĐS và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về SH, SDBĐS**
- 8. Các hạn chế về QSH, QSDBĐS (nếu có);**
- 9. Giá bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS**
- 10. Quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan;**
- 11. Các thông tin khác.**

# SÀN GIAO DỊCH BĐS

**CÔNG KHAI  
THÔNG TIN  
TRÊN BÁO (3)  
+ ĐTH (1)**

**TÊN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN**

**SỐ LƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN**

**ĐỊA ĐIỂM VÀ THỜI GIAN TỔ CHỨC  
BÁN, CHO THUÊ,.....**

# CÁC QUYỀN CƠ BẢN

**NGƯỜI QL  
ĐIỀU HÀNH  
SÀN GDBĐS**

QL, điều hành sàn giao dịch BĐS

Y/c CQNNCTQ cung cấp các thông tin liên quan BĐS theo luật định

Y/c KH cung cấp thông tin, tài liệu về BĐS

Từ chối không đưa lên sàn BĐS không đủ ĐK

Thu tiền dịch vụ của KH

Y/c KH BTTH do lỗi KH gây ra

Các quyền khác luật định

## CÁC NGHĨA VỤ CƠ BẢN

**NGƯỜI QL  
ĐIỀU HÀNH  
SÀN GDBĐS**

**Bảo đảm BĐS đưa lên sàn đủ ĐK**

**Cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin liên  
quan BĐS**

**Cung cấp các DV về BĐS tại sàn**

**Bảo đảm CSVC, KT và điều kiện hoạt động  
của Sàn GDBĐS**

**Bảo đảm để SGD hoạt động đúng nội dung  
đã đăng ký**

**BTTH do lỗi của mình gây ra**

**Các nghĩa vụ khác luật định**

# DỊCH VỤ TƯ VẤN BĐS (Đ74)

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản **phải thành lập doanh nghiệp.**
2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:
  - a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;
  - b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;
  - c) Tư vấn về tài chính bất động sản;
  - d) Tư vấn về giá bất động sản;
  - đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

## **DỊCH VỤ TƯ VẤN BĐS (Đ74)**

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

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

# DỊCH VỤ QUẢN LÝ BĐS (Đ75)

1. Tổ chức, cá nhân KD dịch vụ QL BĐS phải thành lập DN. Trường hợp KDDV quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ ĐK theo QĐPL về nhà ở.
2. Nội dung KD dịch vụ QL BĐS bao gồm:
  - a) Bán, CN, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS theo ủy quyền của chủ SH nhà, CTXD, người có QSDĐ;
  - b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các DV bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của BĐS;
  - c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa BĐS;
  - d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng BĐS của khách hàng theo đúng HĐ;
  - đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với NN theo ủy quyền của chủ SH nhà, CTXD, người có QSDĐ.

## DỊCH VỤ QUẢN LÝ BĐS (Đ75)

3. Nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.
4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.



# HÌNH THỨC CỦA HĐKDBĐS VÀ KDDVBĐS

**Phải được lập thành VB; việc công chứng, chứng thực HĐKDBĐS do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp PL quy định khác. Việc ký kết HĐ phải tuân theo LKDBĐS, BLDS và các quy định khác của PL liên quan**

# **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KDBĐS**

- **CP thống nhất QLNN về KDBĐS**
- **Bộ XD chịu trách nhiệm trước CP thực hiện QLNN về hoạt động KDBĐS**
- **Bộ, CQ ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có TN phối hợp với BXD thực hiện QLNN về hoạt động KDBĐS theo phân công của CP**
- **UBND các cấp có trách nhiệm thực hiện QLNN về hoạt động KDBĐS trên địa bàn theo phân cấp của CP**

# CHÍNH SÁCH CỦA NN VỀ KDBĐS

1. NN khuyến khích TC, cá nhân thuộc các TPKT đầu tư KDBĐS phù hợp với các mục tiêu phát triển KTXH của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn
2. NN khuyến khích và có chính sách hỗ trợ TC, cá nhân KDBĐS đầu tư tạo lập quỹ nhà ở để bán trả chậm, trả dần, cho thuê, cho thuê mua đối với người có công, người nghèo, người có TN thấp; đầu tư HTKCN để cho thuê mặt bằng phục vụ SX

## **CHÍNH SÁCH CỦA NN VỀ KDBĐS**

- 3. NN đầu tư XDCTHTKT ngoài hàng rào của dự án; CTHT xã hội và trụ sở CQNN nằm trong phạm vi DA; hỗ trợ ĐTXDCTKT trong hàng rào đối với các DA được UĐĐT**
- 4. NN đầu tư và khuyến khích TC, cá nhân đầu tư DADV công ích đô thị có liên quan đến dự án ĐTKDBĐS**

## **CHÍNH SÁCH CỦA NN VỀ KDBĐS**

- 5. UBND nơi có DAĐTKDBĐS có TN tạo điều kiện cho CĐTDA thực hiện giải phóng MB**
- 6. NN miễn, giảm tiền SDĐ, tiền thuê đất đối với DT đất XDCTHT có chuyển giao cho NN, CTHT không KD, nhà chung cư phục vụ cho các đối tượng chính sách**

## **CHÍNH SÁCH CỦA NN VỀ KDBDS**

- 7. TCTD nhà nước cho vay UĐĐT đối với các DAXD nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người có công, người nghèo, người có TN thấp, SV, công nhân làm việc trong các KCN, KCX**
- 8. NN có cơ chế, CS bình ổn thị trường BĐS khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho NĐT và khách hàng**