

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : **153/2007/NĐ-CP**

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2007

NGHỊ ĐỊNH

**Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành
Luật Kinh doanh bất động sản**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH :

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh; vốn pháp định đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; mua bán nhà, công trình xây dựng theo hình thức ứng tiền trước; điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng được đưa vào kinh doanh, bao gồm: công trình dân dụng; công trình công nghiệp; công trình giao thông; công trình thủy lợi; công trình hạ tầng kỹ thuật, trừ một số loại nhà, công trình xây dựng sau đây: nhà ở công vụ; trụ sở cơ quan nhà nước; công trình bí mật nhà nước; công trình an ninh, quốc phòng; công trình được công nhận là di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh thuộc sở hữu nhà nước và các công trình khác mà pháp luật không cho phép kinh doanh.

2. Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Bất động sản là nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Luật Kinh doanh bất động sản thì mới được đưa vào kinh doanh.

4. Căn cứ tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội và thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh, bổ sung các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh và các bất động sản khác quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản cho phù hợp với tình hình thực tế.

Chương II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 3. Vốn pháp định đối với doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định là 6 (sáu) tỷ đồng Việt Nam.

2. Việc xác nhận vốn pháp định của doanh nghiệp, hợp tác xã thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã và đăng ký kinh doanh.

Điều 4. Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước

Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước phải bảo đảm các nguyên tắc và yêu cầu sau đây:

1. Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 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 xây dựng nhà, công trình đó;

Đối với dự án khu nhà ở thì ngoài việc phải thực hiện theo quy định nêu trên còn phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản;

3. Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

4. Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ;

Trường hợp chủ đầu tư giao nhà, công trình xây dựng không đúng chất lượng, thời hạn và các cam kết trong hợp đồng thì chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm với khách hàng; khách hàng có quyền yêu cầu chủ đầu tư có biện pháp khắc phục kịp thời và bồi thường thiệt hại do lỗi của chủ đầu tư gây ra, nếu chủ đầu tư không thực hiện thì khách hàng có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng và chủ đầu tư phải hoàn trả toàn bộ số tiền khách hàng đã ứng trước và một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước theo lãi suất vay ngân hàng thương mại;

5. Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả. Chủ đầu tư có quyền yêu cầu khách hàng thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra, nếu khách hàng không thực hiện thì chủ đầu tư có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng, khách hàng chịu phạt theo hợp đồng và chịu trách nhiệm về thiệt hại do việc vi phạm hợp đồng gây ra;

6. Việc chọn lãi suất vay ngân hàng thương mại quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này phải được thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 5. Điều kiện năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với dự án khu đô thị mới và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đã được phê duyệt;

b) Đối với dự án khu nhà ở thì không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đã được phê duyệt.

2. Tổng mức đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thực hiện theo các quy định của pháp luật tương ứng.

3. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp được thể hiện trong báo cáo tài chính của chủ đầu tư và phải được kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp chủ đầu tư là doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Chủ đầu tư có trách nhiệm chứng minh năng lực tài chính của mình để thực hiện dự án thông qua việc lập danh mục các dự án đang thực hiện đầu tư, trong đó nêu rõ tổng vốn đầu tư của từng dự án.

Điều 6. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là việc chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Trong trường hợp dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đang thực hiện dở dang mà chủ đầu tư gặp khó khăn, không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án theo đúng tiến độ và nội dung dự án đã được phê duyệt hoặc chủ đầu tư không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án thì chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án đó cho chủ đầu tư khác.

3. Cơ quan cho phép đầu tư là cơ quan cho phép chuyển nhượng dự án. Việc xem xét, cho phép chuyển nhượng dự án phải đảm bảo dự án không bị gián đoạn, không làm thay đổi mục tiêu và đảm bảo quyền, nghĩa vụ của khách hàng và các bên liên quan khác.

4. Điều kiện, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 Nghị định này.

5. Chủ đầu tư cũ có trách nhiệm thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan khác.

6. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ và được hưởng mọi quyền, lợi ích của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 19, Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, các quy định trong văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hợp đồng chuyển nhượng dự án do hai bên ký kết.

Điều 7. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

Dự án được chuyển nhượng toàn bộ khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Dự án không thuộc đối tượng bị xử lý theo quy định tại Điều 10 Nghị định này;

2. Dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

3. Chủ đầu tư đã có quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

4. Phải hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của toàn bộ dự án hoặc theo giai đoạn và phải có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;

5. Chủ đầu tư mới phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 3 Nghị định này;

b) Đáp ứng điều kiện về tài chính đối với chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định này;

c) Có văn bản cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ được phê duyệt.

Điều 8. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, giải quyết. Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến các cơ quan liên quan để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Chủ đầu tư gửi hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án bao gồm:

a) Đơn xin chuyển nhượng toàn bộ dự án phải nêu rõ lý do chuyển nhượng; tình hình thực hiện đầu tư dự án tính đến thời điểm xin chuyển nhượng; đề xuất chủ đầu tư mới; phương án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên liên quan;

b) Văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Hồ sơ dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Cam kết của chủ đầu tư mới.

3. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về việc cho phép hoặc không cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

Điều 9. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án do hai bên thỏa thuận, trong đó phải xác định rõ chủ đầu tư mới có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ với khách hàng, các bên liên quan và các nghĩa vụ khác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

2. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án phải được chủ đầu tư cũ thông báo đến khách hàng, các bên liên quan để thực hiện và các cơ quan liên quan để theo dõi, quản lý.

Điều 10. Xử lý đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp khi chủ đầu tư có vi phạm

1. Cơ quan cho phép đầu tư quyết định thu hồi văn bản cho phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện dự án trong các trường hợp sau đây:

a) Chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, quản lý đất đai mà không có giải pháp khắc phục kịp thời theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung dự án hoặc sau 12 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao đất mà không triển khai thực hiện dự án hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng so với tiến độ được duyệt.

2. Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi quy định tại khoản 1 Điều này không được giao làm chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm, kể từ ngày dự án bị thu hồi.

3. Cơ quan quyết định thu hồi văn bản cho phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm:

a) Yêu cầu chủ đầu tư cũ giải quyết những tồn tại của dự án đảm bảo quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của khách hàng và các bên liên quan;

b) Thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để tiếp tục thực hiện dự án.

Chương III

ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC, CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 11. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Cá nhân hoạt động môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức pháp luật và chuyên môn về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

2. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này.

3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng được tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và các nội dung khác đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh và thị trường bất động sản.

Điều 12. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có đăng ký kinh doanh về đào tạo đối với doanh nghiệp hoặc có chức năng, nhiệm vụ đào tạo đối với các tổ chức khác;

2. Có chương trình, giáo trình, tài liệu phù hợp với chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành;

3. Giảng viên có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm giảng dạy đáp ứng yêu cầu của các môn học. Giảng viên là các nhà giáo chuyên nghiệp, các chuyên gia, các nhà quản lý, người có chứng chỉ và kinh nghiệm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 13. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, các cơ sở đào tạo phải đưa lên Website của Bộ Xây dựng các thông tin: tên và địa chỉ liên hệ của

cơ sở; lĩnh vực, chương trình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức; đội ngũ giảng viên. Khi tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản thì các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng phải thông báo bằng văn bản tới Sở Xây dựng địa phương, nơi tổ chức đào tạo.

2. Thủ trưởng cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản quyết định và chịu trách nhiệm về các nội dung sau đây:

a) Tổ chức các khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản trong phạm vi đã đăng ký;

b) Phê duyệt chương trình, giáo trình, tài liệu đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản trên cơ sở chương trình khung của Bộ Xây dựng; bảo đảm trang bị cho học viên kiến thức pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan, kiến thức chuyên môn và kỹ năng môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

c) Thu học phí trên cơ sở bảo đảm đáp ứng chi phí đào tạo và phù hợp với các quy định của Nhà nước;

d) Tổ chức việc đánh giá kết quả học tập và cấp giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho học viên.

3. Định kỳ 06 tháng một lần cơ sở đào tạo, bồi dưỡng có trách nhiệm báo cáo kết quả đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản tới Sở Xây dựng, nơi cơ sở đặt trụ sở chính.

Định kỳ hàng năm Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng, phát hiện xử lý kịp thời các cơ sở có vi phạm trong việc tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 14. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ môi giới bất động sản

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

a) Không phải là cán bộ, công chức nhà nước;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù;

c) Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản;

d) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;

b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;

c) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;

d) Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản.

Điều 15. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ định giá bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ định giá bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Không phải là cán bộ, công chức nhà nước;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù;

c) Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản;

d) Có bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học;

đ) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản, bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;

- b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;
- c) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;
- d) Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản;
- đ) Bản sao bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học.

Điều 16. Trình tự, thủ tục và tổ chức cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản nộp hồ sơ xin cấp chứng chỉ tại cơ quan có thẩm quyền do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.
2. Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và cấp chứng chỉ trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ thì phải trả lời bằng văn bản cho người xin cấp chứng chỉ biết rõ lý do trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ.
3. Người xin cấp chứng chỉ phải nộp một khoản lệ phí cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Cơ quan cấp chứng chỉ được sử dụng lệ phí này cho việc cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.
4. Chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản được cấp có giá trị sử dụng trong phạm vi cả nước.

Bộ Xây dựng ban hành mẫu chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản để áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp chứng chỉ, trách nhiệm của cơ quan cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản

1. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có các quyền sau đây:
 - a) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin liên quan đến việc đào tạo, cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản;
 - b) Yêu cầu được cấp chứng chỉ đúng thời hạn khi có đủ điều kiện;

c) Được hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản theo đúng nội dung chứng chỉ được cấp;

d) Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm trong việc đào tạo, cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nộp hồ sơ xin cấp chứng chỉ theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ xin cấp chứng chỉ của mình;

b) Nộp lệ phí theo quy định;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan cấp chứng chỉ có trách nhiệm công khai các thông tin, thủ tục, hồ sơ về cấp chứng chỉ, chịu trách nhiệm về việc cấp chứng chỉ chậm, sai hoặc có hành vi tiêu cực, gây phiền hà cho người xin cấp chứng chỉ, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Cấp lại chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Người đã được cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản được đề nghị cấp lại chứng chỉ khi chứng chỉ cũ bị rách nát hoặc bị mất.

2. Hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ bao gồm:

a) Đơn xin cấp lại chứng chỉ có dán ảnh;

b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp lại chứng chỉ;

c) Chứng chỉ cũ bị rách nát. Trường hợp mất chứng chỉ thì phải có giấy xác nhận của cơ quan đã cấp chứng chỉ nếu xin cấp lại chứng chỉ ở cơ quan khác.

3. Trình tự, thủ tục cấp lại chứng chỉ thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

4. Nội dung của chứng chỉ cấp lại được ghi như nội dung của chứng chỉ cũ.

Điều 19. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản

1. Cơ quan quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản ở địa phương, cơ quan cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có trách nhiệm:

a) Quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản tại địa phương theo quy định của pháp luật;

b) Kiểm tra, thanh tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

c) Định kỳ hàng năm hoặc đột xuất (theo yêu cầu) tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng tình hình cấp, thu hồi chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản tại địa phương.

2. Người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới, định giá bất động sản do nước ngoài cấp còn giá trị thì được công nhận và sử dụng để hành nghề tại Việt Nam. Chứng chỉ hành nghề do nước ngoài cấp phải được dịch ra tiếng Việt có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam và phải gửi cho cơ quan quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương nơi hành nghề để theo dõi, quản lý.

Điều 20. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, định giá bất động sản có trách nhiệm thu hồi chứng chỉ trong các trường hợp sau đây:

- a) Người được cấp chứng chỉ mất năng lực hành vi dân sự;
- b) Người được cấp chứng chỉ kê khai trong hồ sơ xin cấp chứng chỉ không trung thực;
- c) Chứng chỉ bị tẩy xoá, sửa chữa;
- d) Người được cấp chứng chỉ cho người khác mượn, thuê chứng chỉ để hành nghề;
- đ) Người được cấp chứng chỉ 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;
- e) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các quy định đến mức bị thu hồi chứng chỉ theo quy định của pháp luật.

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

Điều 21. Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

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

- 1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù;

2. Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;
3. Không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 22. Trách nhiệm của các Bộ, ngành

1. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm:

a) Soạn thảo trình cấp có thẩm quyền ban hành mới, sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản;

b) Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ ban hành chiến lược và chính sách phát triển thị trường bất động sản;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản;

d) Quản lý việc tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

đ) Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; ban hành mẫu chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản; hướng dẫn quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và hành nghề môi giới, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

e) Thành lập và quản lý vận hành hệ thống thông tin về thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản;

g) Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản;

h) Kiểm tra, thanh tra hoạt động kinh doanh bất động sản và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo pháp luật;

i) Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện các quy định về quản lý các loại đất

tham gia thị trường bất động sản, ban hành quy định cụ thể về quyền sử dụng các loại đất được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Bộ Tài chính trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn về chế độ thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác áp dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản; hướng dẫn về bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp định giá bất động sản.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm nghiên cứu ban hành cơ chế hỗ trợ về tín dụng, hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản thông qua ngân hàng, tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam nhằm tạo điều kiện thuận lợi, an toàn cho các bên tham gia giao dịch.

5. Các Bộ, ngành liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức, quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Thực hiện việc quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn do mình quản lý.

2. Cho phép đầu tư, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền.

3. Trực tiếp đầu tư, hỗ trợ đầu tư hoặc có chính sách khuyến khích đầu tư đối với các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại địa phương theo quy định của pháp luật.

4. Chỉ đạo và tổ chức việc cấp, thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản; quy định cơ quan cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, đơn giản thủ tục và không phiền hà cho người xin cấp chứng chỉ.

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

5. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản, tổ chức hệ thống thông tin về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

6. Kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm về hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

7. Định kỳ hàng năm hoặc đột xuất báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình hoạt động và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương.

Chương V **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 24. Xử lý chuyển tiếp

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì được tiếp tục kinh doanh, không phải làm thủ tục đăng ký lại. Đối với tổ chức, cá nhân đã đăng ký kinh doanh về môi giới, định giá bất động sản nhưng chưa có đủ người có chứng chỉ thì vẫn được tiếp tục kinh doanh nhưng phải bổ sung đủ người có chứng chỉ theo quy định trước ngày 01 tháng 01 năm 2009.

2. Từ ngày Nghị định này có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008, tổ chức, cá nhân đăng ký ngành nghề kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản nhưng chưa có đủ người có chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận thì vẫn được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với điều kiện chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2008 phải bổ sung chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận theo đúng quy định.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, tổ chức, cá nhân đăng ký kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có đủ người có chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận theo đúng quy định.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008, cá nhân có thể thẩm định viên về giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 về thẩm định giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình được thực hiện dịch vụ định giá bất động sản.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, cá nhân có thể thẩm định viên về giá và cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng nếu kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản thì phải có chứng chỉ định giá bất động sản. Để được cấp chứng chỉ định giá bất động sản thì cá nhân có thể thẩm định viên về giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng chỉ phải học bổ sung những môn còn thiếu so với chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản do Bộ Xây dựng ban hành. Giấy chứng nhận đã học bổ sung các môn chưa học này thay cho giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản.

Điều 25. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Website Chính phủ, Người phát ngôn của Thủ tướng Chính phủ, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, CN (5b). A.

Nguyễn Tấn Dũng đã ký