

CHÍNH PHỦ
Số: 153/2007/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
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