

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

Số: 1460/2010/QĐ-UBND

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

Cao Bằng, ngày 01 tháng 9 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**BAN HÀNH QUY ĐỊNH QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN
ĐỊA BÀN TỈNH CAO BẰNG**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 tháng 2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 666/TTr-SXD ngày 06 tháng 7 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hoàng Anh

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CAO
BẰNG**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1460/2010/2010/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các hoạt động về kinh doanh bất động sản; trách nhiệm của tổ chức, cá nhân và các cơ quan quản lý trong hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ bất động sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản và tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 3. Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản bình đẳng trước pháp luật; tự do thoả thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hợp đồng, không trái với quy định của pháp luật.
2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo Điều 5 của quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
3. Hoạt động kinh doanh bất động phải công khai, minh bạch.

Điều 4. 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.

Điều 5. Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

- a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;
- b) Đối với nhà, công trình xây dựng mới phải đảm bảo chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà, công trình xây dựng đã đưa vào sử dụng thì yêu cầu về chất lượng do các bên thoả thuận trong hợp đồng;
- c) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;
- d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- đ) Không nằm trong khu vực cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Có hồ sơ bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với nhà, công trình đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với nhà, công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;

b) Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Không có tranh chấp;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

Điều 6. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản.

3. Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Điều 7. Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau:

a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

b) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

c) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

d) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

đ) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi sau đây:

- a) Dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Dịch vụ định giá bất động sản;
- c) Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- d) Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- đ) Dịch đấu giá bất động sản;
- e) Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- g) Dịch vụ quản lý bất động sản.

Điều 8. Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau:

- a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi sau đây:

- a) Dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Dịch vụ định giá bất động sản;
- c) Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- d) Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- đ) Dịch đấu giá bất động sản;
- e) Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- g) Dịch vụ quản lý bất động sản.

Điều 9. Chính sách đầu tư kinh doanh bất động sản

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách hỗ trợ tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản 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 thu nhập thấp; đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp để cho thuê mặt bằng phục vụ sản xuất.

3. Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; công trình hạ tầng xã hội và trụ sở cơ quan Nhà nước nằm trong phạm vi dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình kỹ thuật trong hàng rào đối với các dự án được ưu đãi đầu tư.

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị có liên quan đến dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Ủy ban nhân dân nơi có dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có trách nhiệm tạo điều kiện cho chủ đầu tư dự án thực hiện giải phóng mặt bằng.

6. Nhà nước miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng công trình hạ tầng có chuyển giao cho Nhà nước, công trình hạ tầng không kinh doanh, nhà chung cư phục vụ cho các đối tượng chính sách.

7. Tổ chức tín dụng Nhà nước cho vay ưu đãi đầu tư đối với các dự án xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người có công, người nghèo, người có thu nhập thấp, sinh viên, công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.

8. Nhà nước có cơ chế chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Cơ chế chính sách ưu đãi phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê; phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê; phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các khu đô thị được thực hiện theo Quyết định số 65, 66, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Điều 10. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

2. Thông tin về bất động sản được công khai tại sàn giao dịch bất động sản và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Nội dung về thông tin bất động sản bao gồm:

a) Loại bất động sản;

b) Vị trí bất động sản;

c) Thông tin về quy hoạch liên quan đến bất động sản;

d) Quy mô, diện tích của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản;

e) Thực trạng của công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản;

g) Tình trạng pháp lý của bất động sản bao gồm hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản;

h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản;

k) Quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan;

l) Các thông tin khác.

Chương II

KINH DOANH NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Mục 1. ĐẦU TƯ TẠO LẬP NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐỂ KINH DOANH

Điều 11. Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo hình thức sau đây:

a) Đầu tư xây dựng mới nhà, công trình xây dựng;

b) Đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng có sẵn.

2. Tổ chức, cá nhân đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải có dự án đầu tư. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về đấu thầu. Chủ đầu tư dự án phải có năng lực tài chính để thực hiện dự án.

Điều 12. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trực tiếp đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh theo tiến độ thực hiện dự án, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng theo quy hoạch và nội dung của dự án đã được phê duyệt.

3. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt, trường hợp huy động tiền ứng trước của khách hàng phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật kinh doanh bất động sản.

4. Quản lý việc xây dựng nhà, công trình xây dựng trong dự án do mình đầu tư và do các chủ đầu tư khác tham gia đầu tư theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các nội dung khác của dự án đã được phê duyệt.

5. Chịu trách nhiệm về chất lượng nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng theo đúng dự án đã được phê duyệt.

7. Làm thủ tục xác lập về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng đã bán, chuyển nhượng cho khách hàng, làm thủ tục chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật theo dự án đã được phê duyệt.

8. Lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế và hồ sơ hoàn công nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

9. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

10. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 13. 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 phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản.

Việc xem xét chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp được thực hiện theo Điều 6,7,8,9 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 8 của luật kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư đã chuyển nhượng.

3. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được lập thành hợp đồng theo mẫu phụ lục 3 thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

4. Quy định cụ thể về chuyển nhượng, điều kiện, 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 thực hiện theo Điều 6, 7, 8 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Mục 2. MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 14. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng được mua bán bao gồm nhà, công trình xây dựng đã có sẵn, đang xây dựng hoặc được hình thành trong tương lai theo dự án, thiết kế và tiến độ đã được phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3. Việc bán nhà công trình xây dựng phải kèm theo chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Đối với biệt thự, nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đồng thời chuyển quyền sử dụng đất;

b) Đối với nhà ở, công trình xây dựng khác thì việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp bán căn hộ chung cư hoặc một phần nhà chung cư thì phải gắn với quyền sử dụng đất, các phần sử dụng chung và các trang bị, thiết bị trong nhà thuộc sở hữu chung.

4. Bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng bao gồm các loại giấy tờ về việc tạo lập, về quyền sở hữu, quá trình thay đổi và tình trạng pháp lý của nhà, công trình xây dựng.

5. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải được lập thành hợp đồng theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan; Trường hợp bán nhà, công trình xây dựng được hình thành trong tương lai thì các bên phải thoả thuận trong hợp đồng

về giá mua bán tại thời điểm ký hợp đồng, không phụ thuộc thời điểm giao nhà, công trình xây dựng.

Điều 15. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua, trừ trường hợp hai bên có thoả thuận khác. Nội dung, thời hạn và phương thức bảo hành do hai bên thoả thuận trong hợp đồng.
2. Trong thời hạn bảo hành, bên bán có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục những khiếm khuyết, hư hỏng của nhà, công trình xây dựng và đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng theo quy định của pháp luật hoặc theo thoả thuận trong hợp đồng, kể cả các thiết bị công trình và các phần sử dụng chung của nhà chung cư.
3. Đối với nhà, công trình xây dựng mới thì thời hạn bảo hành không ngắn hơn thời hạn bảo hành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 16. Trách nhiệm của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
2. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thoả thuận trong hợp đồng, kèm theo hồ sơ và hướng dẫn sử dụng, chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất.
3. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 15 của Quy định này.
4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Trách nhiệm của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Thanh toán tiền cho bên bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng.
2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo hồ sơ theo đúng chất lượng, thời hạn thoả thuận trong hợp đồng.
3. Sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế.
4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
5. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3. THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 18. Nguyên tắc thuê nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải là nhà, công trình xây dựng đã có sẵn.
2. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.

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

4. Việc cho thuê nhà, công trình xây dựng phải được thành lập hợp đồng theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

Điều 19. Trách nhiệm của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thoả thuận trong hợp đồng.

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

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Trách nhiệm của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo công năng, thiết kế và thoả thuận trong hợp đồng.

2. Trả tiền thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo thoả thuận trong hợp đồng.

3. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo thoả thuận trong hợp đồng.

4. Sửa chữa những hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.

5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

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

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 4. THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 21. Nguyên tắc thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng được thuê mua phải là nhà, công trình xây dựng đã có sẵn.

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

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.

4. Việc thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành hợp đồng theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Việc thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất và kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

6. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thoả thuận rút ngắn thời hạn chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua trước khi hết hạn thuê mua.

Điều 22. Trách nhiệm của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
2. Giao nhà, công trình xây dựng đúng thời hạn, chất lượng đã thoả thuận trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng và hướng dẫn sử dụng.
3. Chuyển giao quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua hoặc theo thoả thuận trong hợp đồng.
4. Bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng trong thời gian thuê mua theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thoả thuận của các bên trong hợp đồng.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Trách nhiệm của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Trong thời gian thuê mua phải bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và các thoả thuận trong hợp đồng.
2. Cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng phải được sự đồng ý của bên cho thuê mua.
3. Thanh toán tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng.
4. Thực hiện các nghĩa vụ khi hết hạn thuê mua theo hợp đồng.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chương III

KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 24. Đầu tư tạo lập quỹ đất có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được đầu tư tạo lập quỹ đất có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê bằng các hình thức sau đây:
 - a) Đầu tư cải tạo đất và xây dựng các công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng;
 - b) Đầu tư các công trình hạ tầng trên đất nhận chuyển nhượng để chuyển nhượng, cho thuê đất có hạ tầng;
 - c) Việc đầu tư tạo lập quỹ đất đã có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Việc đầu tư tạo lập quỹ đất đã có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và pháp luật có liên quan.

Điều 25. Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất

1. Quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng, cho thuê khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 5 của quy định này.

2. Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất được thực hiện bằng các hình thức sau đây:

a) Thoả thuận giữa các bên;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành hợp đồng theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 26. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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. Giao đất cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng thoả thuận trong hợp đồng;

3. Làm thủ tục và giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng;

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Khai thác, sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thoả thuận trong hợp đồng;

2. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng theo đúng thời hạn và phương thức thanh toán đã thoả thuận trong hợp đồng;

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

4. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Trách nhiệm của bên cho thuê quyền sử dụng đất

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. Giao đất cho bên thuê theo đúng thoả thuận trong hợp đồng;

3. Kiểm tra, yêu cầu bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Trách nhiệm của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Khai thác, sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thoả thuận trong hợp đồng;
2. Thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê theo đúng thời hạn và phương thức đã thoả thuận trong hợp đồng;
3. Giữ gìn đất không để đất bị huỷ hoại;
4. Trả lại đất thuê khi hết thời hạn thuê;
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chương IV

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1. MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 30. Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Quy định này được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (sau đây gọi là tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản), làm trung gian cho việc đàm phán, ký hợp đồng kinh doanh bất động sản và được hưởng thù lao, hoa hồng theo hợp đồng môi giới bất động sản.
2. Hoạt động môi giới bất động sản phải công khai, trung thực và tuân thủ pháp luật.
3. 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.

Điều 31. Nội dung môi giới bất động sản

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán ký hợp đồng.
2. Đại diện theo uỷ quyền để thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.
3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

Điều 32. Thù lao môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản được hưởng một khoản tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.
2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thoả thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

Điều 33. Hoa hồng môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản được hưởng một khoản tiền hoa hồng môi giới theo hợp đồng môi giới khi bên được môi giới ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thoả thuận theo tỷ lệ phần trăm của giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản hoặc tỷ lệ phần trăm giá trị

chênh lệch giữa giá bán bất động sản và giá của người được môi giới đưa ra hoặc một số tiền cụ thể do các bên thoả thuận trong hợp đồng môi giới bất động sản.

Điều 34. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản

1. Thực hiện đúng hợp đồng bất động sản đã ký.
2. Cung cấp thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
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. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 35. 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) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
 - b) Đã được đào tạo về môi giới bất động sản;
 - c) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản;
2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản bao gồm:
 - a) Đơn xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản (theo mẫu tại phụ lục 6 của Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ, kèm theo ảnh của người xin cấp chứng chỉ;
 - b) Bản sao giấy chứng nhận đã qua đào tạo về môi giới bất động sản;
3. Sở Xây dựng cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ thực hiện theo mục 1 phần V Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng.
4. Việc đào tạo về môi giới bất động sản; cấp, thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản và việc quản lý hành nghề môi giới bất động sản thực hiện theo chương III Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Mục 2. ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 36. Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này (sau đây gọi là tổ chức, cá nhân định giá bất động sản).
2. Việc định giá bất động sản phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của bất động sản và giá thị trường tại thời điểm định giá.

3. Việc định giá bất động sản phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật.

Điều 37. Chứng thư định giá bất động sản

1. Chứng thư định giá bất động sản bao gồm những nội dung sau đây:

- a) Bất động sản được định giá;
- b) Vị trí, quy mô của bất động sản;
- c) Tính chất và thực trạng của bất động sản;
- d) Tình trạng pháp lý của bất động sản;
- đ) Các hạn chế của bất động sản;
- e) Phương pháp định giá bất động sản;
- g) Thời điểm định giá bất động sản;
- h) Giá của bất động sản;
- i) Các nội dung khác.

2. Chứng thư định giá bất động sản là căn cứ để các bên tham khảo khi đàm phán và quyết định giá mua bán, chuyên nhượng cho thuê, cho thuê mua bất động sản.

3. Chứng thư định giá bất động sản được lập thành ba bản, có giá trị pháp lý như nhau, hai bản giao cho khách hàng, một bản lưu tại tổ chức, cá nhân định giá bất động sản.

Điều 38. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân định giá bất động sản

1. Thực hiện thoả thuận theo hợp đồng định giá bất động sản với khách hàng.
2. Giao chứng thư định giá bất động sản cho khách hàng và chịu trách nhiệm về chứng thư đó.
3. Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp định giá bất động sản.
4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật; chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
5. Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về định giá bất động sản.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
7. Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
8. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 39. 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) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ cao đẳng trở lên;
- c) Đã được đào tạo về định giá bất động sản;
- d) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản.

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

a) Đơn xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản (theo mẫu tại phụ lục 6 của Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ, kèm theo ảnh của người xin cấp chứng chỉ;

b) Bản sao giấy chứng nhận đã qua đào tạo về định giá bất động sản;

3. Sở Xây dựng cấp chứng chỉ định giá bất động sản, trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ thực hiện theo mục 1 phần V thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

4. Việc đào tạo về định giá bất động sản; cấp, thu hồi chứng chỉ định giá bất động sản và việc quản lý hành nghề định giá bất động sản thực hiện theo chương III Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Mục 3. SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 40. Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được thành lập sàn giao dịch bất động sản hoặc thuê sàn giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản để hoạt động.

3. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật.

4. Sàn giao dịch bất động sản doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ, biển hiệu và phải thông báo về việc thành lập trên phương tiện thông tin đại chúng; trước khi hoạt động phải thông báo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

Điều 41. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này.

2. Có quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

3. Có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Có người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 15/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản.

Điều 42. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

2. Môi giới bất động sản.

3. Định giá bất động sản.
4. Tư vấn bất động sản.
5. Quảng cáo bất động sản.
6. Đấu giá bất động sản.
7. Quản lý bất động sản.

Điều 43. Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, chuyển nhượng. Cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.
2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên.

Điều 44. Trách nhiệm của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản phải có đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.
2. Cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin, tài liệu liên quan đến bất động sản và chịu trách nhiệm về thông tin, tài liệu do mình cung cấp.
3. Cung cấp các dịch vụ về bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản.
4. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
5. Bảo đảm để sàn giao dịch bất động sản hoạt động đúng nội dung đã đăng ký, 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, thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 45. Quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:
 - a) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến bất động sản;
 - b) Yêu cầu cung cấp các dịch vụ về bất động sản;
 - c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;
 - d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:
 - a) Thực hiện cơ chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
 - b) Trả tiền dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;
 - c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

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

Mục 4. CÁC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC

Điều 46. Tư vấn bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này.
2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:
 - a) Tư vấn pháp lý 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 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
 - đ) Tư vấn về nội dung khác liên quan đến bất động sản;
3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, giá dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thoả thuận trong hợp đồng.
4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải chịu trách nhiệm về nội dung tư vấn do mình cung cấp và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 47. Đấu giá bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ đấu giá bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này.
2. Đấu giá bất động sản phải được thực hiện theo nguyên tắc công khai, trung thực, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.
3. Hình thức đấu giá bất động sản bao gồm:
 - a) Trực tiếp bằng lời nói;
 - b) Bỏ phiếu;
 - c) Hình thức khác do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định.
4. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ đấu giá bất động sản phải công bố, công khai, đầy đủ, chính xác thông tin về bất động sản trong bản niêm yết đấu giá do tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng bất động sản cung cấp.
5. Hình thức, nội dung đấu giá bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên, giá dịch vụ đấu giá bất động sản do các bên thoả thuận trong hợp đồng.
6. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ đấu giá bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Việc đấu giá bất động sản phải theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và pháp luật về đấu giá.

Điều 48. Quảng cáo bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ quảng cáo bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này.

2. Quảng cáo bất động sản được thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản, trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc các phương tiện khác.
3. Hình thức, nội dung quảng cáo, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quảng cáo bất động sản do các bên thoả thuận trong hợp đồng.
4. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ quảng cáo bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
5. Việc quảng cáo bất động sản phải theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và pháp luật về quảng cáo.

Điều 49. Quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải có các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này.
2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:
 - a) Bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản theo uỷ quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản;
 - b) Cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;
 - c) Thực hiện bảo trì, sửa chữa bất động sản;
 - d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng công năng, thiết kế và hợp đồng;
 - đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo uỷ quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản.
3. Nội dung, 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 thoả thuận trong hợp đồng.
4. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm quản lý bất động sản theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chương V

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 50. Sở Xây dựng

1. Quản lý Nhà nước tại địa phương về các hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên địa bàn tỉnh.
2. Cấp mới, cấp lại, thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản.
3. Thẩm định hồ sơ chuyển nhượng dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ dự án, nội dung thẩm định, thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới thực hiện theo phần II mục 2,3,4,5 Thông tư số: 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

4. 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 tỉnh.

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

Điều 51. Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn thực hiện các quy định về quản lý các loại đất tham gia thị trường bất động sản, 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.

Điều 52. Sở Tài chính

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.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 53. Xử lý vi phạm

Các tổ chức, cá nhân khi thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng phải thực hiện theo bản Quy định này và các quy định khác mà pháp luật quy định. Các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản đều bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

Điều 54. Hướng dẫn thực hiện

1. Các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị trong phạm vi, quyền hạn của mình phối hợp với Sở Xây dựng theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Giao Sở Xây dựng tổng hợp chung và định kỳ hàng năm hoặc đột xuất báo cáo Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình hoạt động và quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Cao Bằng./.