

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2008

THÔNG TƯ
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

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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 13/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung cụ thể sau:

Phần I
HƯỚNG DẪN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC NHẬN VỐN TRONG
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn pháp định khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp (theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, sau đây gọi tắt là Nghị định 153/2007/NĐ-CP):

Các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập mới hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã đang hoạt động (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp) có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản, ngoài các hồ sơ theo quy định về thủ tục đăng ký kinh doanh thì phải có thêm văn bản xác nhận về vốn gửi đến cơ quan cấp đăng ký kinh doanh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định như sau:

1.1. Đối với doanh nghiệp thành lập mới thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định gồm có:

1.1.1. Biên bản góp vốn của các cổ đông sáng lập đối với công ty cổ phần hoặc của các thành viên sáng lập đối với công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) có từ hai thành viên trở lên; quyết định giao vốn của chủ sở hữu đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là một tổ chức; bản đăng ký vốn đầu tư của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với doanh nghiệp tư nhân và đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là cá nhân;

1.1.2. Trường hợp số vốn được góp bằng tiền thì phải có văn bản xác nhận của ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam về số tiền ký quỹ của các thành viên sáng lập. Số tiền ký quỹ tối thiểu phải bằng số vốn góp bằng tiền của các thành viên sáng lập và chỉ được giải ngân sau khi doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

1.1.3. Trường hợp số vốn góp bằng tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản được đưa vào góp vốn. Chứng thư phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ tại cơ quan đăng ký kinh doanh.

1.2. Đối với doanh nghiệp đang hoạt động có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập về mức vốn hiện có thuộc sở hữu của doanh nghiệp đó được ghi trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm đăng ký hoặc năm trước liền kề năm đăng ký) đảm bảo lớn hơn hoặc bằng mức vốn pháp định theo quy định tại Nghị định 153/2007/NĐ-CP (6 tỷ đồng).

1.3. Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải duy trì mức vốn điều lệ không thấp hơn mức vốn pháp định (kể cả doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định 153/2007/NĐ-CP có hiệu lực).

1.4. Tổ chức, cá nhân trực tiếp xác nhận vốn pháp định cùng liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số vốn tại thời điểm xác nhận.

2. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp (theo quy định tại Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP)

2.1. 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 được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập.

2.2. Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp thành lập mới, vốn thực có được xác định như sau:

2.2.1. Đối với số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án;

2.2.2. Đối với số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án.

2.3. Đối với các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải đáp ứng mức vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP, cụ thể là:

2.3.1. Mức vốn đầu tư thuộc sở hữu mà chủ đầu tư phải đáp ứng được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của từng dự án. Trong đó, tổng mức đầu tư của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

2.3.2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã có quyền sử dụng đất, khu đất thực hiện dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư dự án là chủ đầu tư cấp 1 (chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng) thì trong tổng mức đầu tư của dự án chỉ tính phần vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, không tính các khoản chi phí sử dụng đất; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các công trình xây dựng khác.

Phần II

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (theo quy định tại các Điều 6, 7, 8 và 9 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP) thực hiện như sau:

1. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án:

1.1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án là cơ quan cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

1.2. Trước khi ra quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án, hồ sơ xin chuyển nhượng dự án phải được đơn vị chuyên môn trực thuộc cơ quan cho phép chuyển nhượng thẩm định. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan có liên quan. Đối với các dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định và lấy ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan trước khi trình Thủ tướng xem xét, quyết định.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án:

2.1. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án nộp tại cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án (đối với dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh là Sở Xây dựng, đối với dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp cơ quan đầu mối thẩm định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

2.2. Cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ dự án trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ;

2.3. Sau khi hoàn thành việc thẩm định, cơ quan đầu mối thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cho phép chuyển nhượng dự án theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án gồm:

3.1. Đơn xin chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư cũ (Phụ lục 1);

3.2. Văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hồ sơ dự án đã được phê duyệt; quyết định phê duyệt dự án; hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ của chủ đầu tư mới;

3.3. Báo cáo quá trình thực hiện dự án đến thời điểm chuyển nhượng;

3.4. Hồ sơ của chủ đầu tư mới, gồm:

3.4.1. Đăng ký kinh doanh có chức năng kinh doanh bất động sản;

3.4.2. Cam kết của chủ đầu tư mới khi được nhận chuyển nhượng dự án, trong đó có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước và khách hàng mà chủ đầu tư cũ đã cam kết (phụ lục 2);

3.4.3. Văn bản xác định năng lực tài chính của chủ đầu tư mới theo quy định tại Điểm 2 Phần I của Thông tư này.

4. Nội dung thẩm định hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án:

4.1. Lý do chuyển nhượng;

4.2. Điều kiện được chuyển nhượng của dự án;

4.3. Điều kiện năng lực của chủ đầu tư mới;

4.4. Phương án thực hiện dự án của chủ đầu tư mới.

5. Thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới;

5.1. Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền, chủ đầu tư mới và chủ đầu tư cũ phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án (Phụ lục 3) và hoàn thành việc bàn giao dự án. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án ngay sau khi nhận bàn giao;

5.2. Chủ đầu tư cũ bàn giao cho chủ đầu tư mới toàn bộ hồ sơ dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ. Việc bàn giao mốc giới đất đai của dự án trên thực địa thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

5.3. Trước khi làm thủ tục bàn giao chủ đầu tư cũ phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương, một đài truyền hình địa phương hoặc trung ương và trang web (nếu có) của cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án) về việc chuyển nhượng dự án và quyền lợi của khách hàng.

Phần III

HƯỚNG DẪN VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN QUA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản (trừ các dự án nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở) theo quy định sau:

1. Bất động sản phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật mới được đem bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua;
2. Chủ đầu tư có thể tự thành lập sàn giao dịch hoặc lựa chọn sàn giao dịch bất động sản do đơn vị khác thành lập để giới thiệu bất động sản và thực hiện các giao dịch bất động sản;
3. Sàn giao dịch bất động sản phải công khai các thông tin (theo quy định tại Điểm 2 phần IV của Thông tư này) về bất động sản cần bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua tại sàn giao dịch để khách hàng biết và đăng ký giao dịch. Thời gian thực hiện công khai tối thiểu 07 (bảy) ngày tại Sàn giao dịch. Trong thời hạn nêu trên, thông tin về tên dự án, loại, số lượng bất động sản, địa điểm và thời gian tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải được đăng tải tối thiểu 03 (ba) số liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương, tối thiểu 01 (một) lần trên đài truyền hình địa phương nơi có dự án và trên trang web (nếu có) của Sàn giao dịch bất động sản. Chi phí đăng tải thông tin do chủ đầu tư (hoặc chủ sở hữu) chi trả;
4. Khi hết thời hạn công khai theo quy định tại Điểm 3 Phần này, chủ đầu tư (hoặc sàn giao dịch bất động sản được uỷ quyền) được tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản đã công khai. Trường hợp cùng một loại bất động sản có từ 2 (hai) khách hàng đăng ký trở lên hoặc số khách hàng đăng ký nhiều hơn số lượng bất động sản thì chủ đầu tư (hoặc sàn giao dịch bất động sản được uỷ quyền) phải thực hiện việc lựa chọn khách hàng theo phương thức bốc thăm hoặc đấu giá. Việc đặt cọc trước khi triển khai bốc thăm hoặc đấu giá bất động sản do các bên thoả thuận theo quy định của pháp luật;
5. Việc đấu giá bất động sản tại sàn giao dịch thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản;

6. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm xác nhận bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được giao dịch qua sàn (theo mẫu tại phụ lục 4) để xác nhận bất động sản đã được giao dịch theo đúng quy định của pháp luật;

7. Đối với bất động sản của tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản mà giao dịch qua Sàn giao dịch bất động sản thì không bắt buộc phải công khai thông tin theo quy định tại Điểm 3 của Phần này.

Phần IV

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Mô hình tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1.1. Sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân riêng hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp đó để hoạt động.

1.2. Sàn giao dịch bất động sản ngoài việc thực hiện các dịch vụ về giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua và môi giới bất động sản còn được phép thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các dịch vụ sau:

- 1.2.1. Định giá bất động sản;
- 1.2.2. Tư vấn bất động sản;
- 1.2.3. Quảng cáo bất động sản;
- 1.2.4. Đấu giá bất động sản;
- 1.2.5. Quản lý bất động sản.

1.3. Cơ cấu tổ chức của sàn giao dịch bất động sản gồm giám đốc, các phó giám đốc và các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với nội dung hoạt động của sàn giao dịch.

1.4. Người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định 153/2007/NĐ-CP.

1.5. Sàn giao dịch bất động sản phải có tối thiểu 02 (hai) nhân viên làm công việc môi giới bất động sản có chứng chỉ môi giới bất động sản. Nếu có dịch vụ định giá bất động sản phải có tối thiểu 02 (hai) nhân viên làm công việc định giá bất động sản có chứng chỉ định giá bất động sản do cơ quan có thẩm quyền cấp.

1.6. Sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích sử dụng để giao dịch tối thiểu 50m² phục vụ cho hoạt động môi giới, giao dịch và thêm 20 m² cho mỗi hoạt động dịch vụ bổ sung, đồng thời đảm bảo có trang thiết bị phù hợp với nội dung hoạt động.

1.7. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, biểu hiệu và phải có địa chỉ giao dịch ổn định tối thiểu trong thời hạn 01 năm (12 tháng). Nếu có sự thay đổi

về địa điểm giao dịch phải thông báo tới cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và khách hàng đang giao dịch biết. Trước khi tiến hành hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải gửi hồ sơ bao gồm đăng ký kinh doanh và quy chế hoạt động về Sở Xây dựng địa phương. Sở Xây dựng địa phương có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng để thống nhất quản lý và đưa lên website của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.

1.8. Sàn giao dịch bất động sản phải có Quy chế hoạt động, gồm những nội dung cơ bản sau:

1.8.1. Những quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của sàn giao dịch bất động sản;

1.8.2. Quy định về tổ chức bộ máy và hoạt động của các bộ phận của sàn giao dịch bất động sản;

1.8.3. Quy định về chế độ quản lý tài chính của sàn giao dịch bất động sản;

1.8.4. Quy định về quan hệ với khách hàng trong khi giao dịch;

1.8.5. Quy định về thông tin bất động sản đưa vào giao dịch; chế độ quản lý, cung cấp thông tin về bất động sản, giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản.

1.9. Bất động sản khi đưa ra giới thiệu, giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 6, Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản và phải kê khai đầy đủ nội dung thông tin về bất động sản theo quy định tại Khoản 2 Phần này.

1.10. Các hoạt động dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng.

1.11. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản.

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

2. Hướng dẫn một số nội dung thông tin về bất động sản theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản

2.1. Thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh phải đầy đủ theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản.

2.2. Thông tin về loại bất động sản:

2.2.1. Đối với nhà ở phải nêu rõ là nhà ở riêng lẻ hay căn hộ chung cư. Nếu là nhà ở riêng lẻ thì nêu rõ là biệt thự, nhà liền kề hay nhà vườn..;

2.2.2. Đối với bất động sản dịch vụ phải nêu rõ là văn phòng, cửa hàng, siêu thị, chợ, khách sạn, nhà nghỉ hay nhà trọ..;

2.2.3. Đối với bất động sản công nghiệp phải nêu rõ là hạ tầng khu công nghiệp hay nhà xưởng, nhà máy, kho, bãi..;

2.2.4. Đối với quyền sử dụng đất phải nêu rõ là loại đất phi nông nghiệp (đất ở, đất KCN, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh...), loại đất nông nghiệp hay các loại đất khác (nếu có).

2.3. Thông tin về vị trí bất động sản:

2.3.1. Đối với bất động sản tại khu vực đô thị đã xác định được địa chỉ cụ thể, phải nêu rõ số nhà, ngách, ngõ (hẻm), đường phố, quận (huyện), thành phố (tỉnh). Đối với nhà chung cư thì nêu cụ thể số phòng, tầng, dãy (lô) chung cư. Đối với khu vực nông thôn nêu rõ địa chỉ của bất động sản theo tên xóm, thôn, xã, huyện, tỉnh;

2.3.2. Đối với bất động sản chưa xác định được địa chỉ cụ thể (chưa thành lập được đơn vị hành chính) thì nêu tên dự án, ký hiệu lô đất (đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác), ký hiệu từng căn hộ (đối với nhà chung cư).

2.4. Thông tin về quy mô, diện tích của bất động sản:

2.4.1. Đối với nhà ở riêng lẻ phải nêu rõ: diện tích khuôn viên đất, diện tích xây dựng, số tầng, tổng diện tích sàn; đối với căn hộ nhà chung cư phải nêu rõ tổng số căn hộ, diện tích sàn từng căn hộ, số phòng..;

2.4.2. Đối với bất động sản khác phải nêu rõ: diện tích khuôn viên đất, số tầng, tổng diện tích sàn, diện tích sử dụng chung, công suất (nếu có);

2.4.3. Đối với hạ tầng khu công nghiệp phải nêu rõ: quy mô diện tích toàn bộ khu công nghiệp, mật độ xây dựng, diện tích đất công cộng (sử dụng chung), diện tích đất từng ô đất..;

2.4.4. Bản vẽ tổng mặt bằng, mặt bằng các tầng (nếu có).

2.5. Thông tin về đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản:

2.5.1. Về đặc điểm, tính chất nêu rõ kết cấu công trình, móng, khung, tường, sàn, mái;

2.5.2. Công năng sử dụng bất động sản thông tin theo thiết kế ban đầu;

2.5.3. Chất lượng bất động sản nêu cụ thể năm xây dựng, cấp, hạng công trình;

2.5.4. Ảnh chụp toàn cảnh công trình tại thời điểm giới thiệu (nếu có).

2.6. Thông tin về quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi ích, tình trạng đang cho thuê, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ...(nếu có).

(Mẫu giới thiệu bất động sản tại phụ lục số 5).

HƯỚNG DẪN VIỆC CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản

1.1. Người xin cấp mới, cấp lại chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản nộp đơn (theo mẫu tại phụ lục 6 của Thông tư này) tại Sở Xây dựng nơi đặt cơ sở đào tạo hoặc nơi người nộp đơn sinh sống (thường trú hoặc tạm trú dài hạn).

1.2. Trước khi cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản, Sở Xây dựng phải thực hiện việc thẩm định hồ sơ xin cấp chứng chỉ, nội dung thẩm định gồm:

1.2.1. Xem xét về điều kiện của cá nhân xin cấp chứng chỉ (phải đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ môi giới bất động sản và Khoản 1 Điều 15 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ định giá bất động sản);

1.2.2. Xem xét về nội dung của hồ sơ đăng ký (phải đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ môi giới bất động sản và Khoản 2 Điều 15 Nghị định 153/2007/NĐ-CP đối với chứng chỉ định giá bất động sản).

1.3. Kết quả thẩm định phải lập thành văn bản (theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục 7 của Thông tư này).

1.4. Giám đốc Sở Xây dựng quyết định danh sách những người được cấp chứng chỉ (theo mẫu tại phụ lục 8 của Thông tư này); tổ chức in ấn, phát hành và ký quyết định cấp chứng chỉ cho từng cá nhân theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục 4 và 5 ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1.5. Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ và tổng hợp danh sách cá nhân được cấp Chứng chỉ môi giới, Chứng chỉ định giá. Định kỳ hàng năm (hoặc đột xuất theo yêu cầu), Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo kết quả cấp Chứng chỉ môi giới, Chứng chỉ định giá về Bộ Xây dựng (theo mẫu tại phụ lục 9) để tổng hợp danh sách cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới, định giá trên toàn quốc và đăng trên trang web của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.

2. Quản lý hoạt động môi giới, định giá Bất động sản

2.1. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương về các hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên phạm vi địa bàn.

2.2. Nội dung quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản bao gồm quản lý hoạt động 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; cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản; quản lý hoạt động của các văn phòng môi giới bất động sản; thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động môi giới, định giá bất động sản.

2.3. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá, quản lý sản giao dịch bất động sản trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng phải thông báo bằng văn bản (theo mẫu tại phụ lục 10) cho Sở Xây dựng tại địa phương nơi đặt cơ sở đào tạo biết để thống nhất quản lý.

Phần VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng công báo.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo thẩm quyền triển khai thực hiện đúng các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, 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 và các quy định tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị các địa phương phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để phối hợp giải quyết theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- Viện Kiểm soát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Sở Xây dựng;
- Công báo, Website Chính phủ;
- Lưu VP, Vụ PC, Cục QLN & TTBD.

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Trần Nam

Phụ lục 1

(Mẫu đơn xin chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới,
dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

Kính gửi : Ủy ban nhân dân Tỉnh.....

+ Tên doanh nghiệp.....

Địa chỉ :

Hiện đang là chủ đầu tư dự án :

Thuộc địa bàn xã.....huyện.....tỉnh.....

Đề nghị được chuyển nhượng toàn bộ dự án với các nội dung chính như sau :

- 1- Tên dự án:
- 2- Địa điểm :
- 3- Nội dung và Quy mô dự án :
- 4- Diện tích sử dụng đất :
- 5- Diện tích đất xây dựng :
- 6- Tổng mức đầu tư :
 Trong đó : Chi phí xây dựng:
 Chi phí thiết bị:
 Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư:
 Chi phí khác:
 Chi phí quản lý dự án:
 Chi phí dự phòng:
- 7- Nguồn vốn đầu tư :
- 8- Tình hình tiến khai dự án :
- 9- Lý do xin chuyển nhượng :
- 10- Đề xuất chủ đầu tư mới là:
 - Tên chủ đầu tư mới :
 - Địa chỉ:
 - Năng lực tài chính:
 - Kinh nghiệm:
- 11- Phương án giải quyết về quyền lợi và nghĩa vụ đối với khách hàng và các bên có liên quan:
- 12- Cam kết :

.....Ngày tháng.....Năm

Chủ đầu tư

Nơi nhận :

- Như trên

- Lưu

(Ghi rõ chức vụ, ký tên, đóng dấu)

Phụ lục số 2

**(Mẫu văn bản cam kết của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án)
khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp**

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

BẢN CAM KẾT KHI ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN

Kính gửi :

Tên doanh nghiệp xin nhận chuyển nhượng dự án

- Địa chỉ doanh nghiệp :
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

Đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự ándo công ty
đang làm chủ đầu tư

Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép được nhận chuyển nhượng và làm
chủ đầu tư dự án Công ty chúng tôi xin cam kết :

- Kế hoạch triển khai tiếp dự án :
- Tiến độ :
- Nội dung dự án
- Nghĩa vụ đối với khách hàng và các bên có liên
quan:.....

.....Ngày tháng.....Năm

Chủ đầu tư mới

(Ghi rõ chức vụ, ký tên, đóng dấu)

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu.

Phụ lục 3

(Mẫu và các nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày.....tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN.....

Số/ HĐKT

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngàythángnăm.....của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ văn bản cho phép chuyển nhượng dự án số ngày ... tháng ... nămcủa.....

Chúng tôi gồm:.....

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN (sau đây gọi tắt là Bên chuyển nhượng):

- Tên doanh nghiệp:

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (Hộ chiếu):

Cấp ngày / / , tại

- Địa chỉ cơ quan

- Điện thoại:

Fax:

- Tài khoản:

tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN (sau đây gọi tắt là Bên nhận chuyển nhượng):

- Tên doanh nghiệp:

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (Hộ chiếu):

Cấp ngày / / , tại

- Địa chỉ cơ quan

- Điện thoại:

- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án với các nội dung sau:

I. Nội dung toàn bộ dự án được chuyển nhượng:

1. Nội dung chính của dự án đã được phê duyệt.
2. Kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng dự án.

II. Giá chuyển nhượng:

III Phương thức thanh toán: bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác)....., trong đó:

- Trả lần đầu là:.....đồng vào ngày...../...../.....
- Trả tiếp là:đồng vào ngày...../...../.....

Các quy định khác do hai bên thoả thuận:

.....

IV. Bàn giao và nhận dự án :

1. Cách thức bàn giao : bàn giao trên hồ sơ, bàn giao trên thực địa...
2. Thời gian bàn giao

III. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng :

1. Quyền của Bên chuyển nhượng :

- a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án đúng thời hạn ghi trong hợp đồng.
- c) Các quyền lợi khác do hai bên thoả thuận :.....

2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

- a) Bàn giao toàn bộ dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại;
- b) Bảo vệ, quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án cả về hồ sơ và trên thực địa.
- c) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án.

- d) Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thoả thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền lợi của khách hàng.
- d) Các nghĩa vụ khác do hai bên thoả thuận

IV. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

- a) Nhận bàn giao toàn bộ dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại hợp đồng này;
- b) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án ;
- c) Cùng bên chuyển nhượng bàn bạc với khách hàng về giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của khách hàng sau khi đã nhận chuyển nhượng
- d) Các quyền lợi khác do hai bên thoả thuận

2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

- a) Thanh toán đầy đủ đúng thời hạn tiền chuyển nhượng dự án cho bên chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng;
- b) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất
- b) Tiếp nhận toàn bộ dự án tại thực địa và hồ sơ dự án đúng thời hạn đã thoả thuận;
- c) Thực hiện tiếp dự án theo đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng)
- d) Các nghĩa vụ khác do hai bên thoả thuận.....

V. Các thoả thuận khác (nếu có)

.....

.....

.....

.....

VI. Cam kết của hai bên

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, hai bên bàn bạc giải quyết bằng thương lượng. Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng thì việc giải quyết tranh chấp do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát hiện thấy những vấn đề cần thoả thuận thì hai bên có thể lập thêm phụ lục hợp đồng. Nội dung phụ lục hợp đồng lập thêm được hai bên ký kết sẽ có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Hợp đồng này được lập thành ... bản và có giá trị như nhau.

Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Phụ lục 4

Mẫu văn bản xác nhận của sàn giao dịch BĐS về BĐS đã được giao dịch qua sàn giao dịch BĐS khi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu BĐS

SÀN GIAO DỊCH BĐS..... CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SỐ : /QĐ- SGD

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 200

XÁC NHẬN CỦA GIÁM ĐỐC SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Về bất động sản đã được giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản

- Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Kinh doanh BĐS;
- Căn cứ Thông tư số/2008/TT-BXD ngày ... tháng ... năm..... của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/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 Hợp đồng dịch vụ sốngày ... tháng ... năm.....

XÁC NHẬN

- Tên bất động sản:
- Loại bất động sản:
- Địa chỉ bất động sản:
- Đặc điểm bất động sản:
- Thuộc quyền sở hữu (sử dụng) của.....
- Đã chuyển nhượng cho: (ghi tên tổ chức, cá nhân):.....
- Giá trị giao dịch là: đồng.

Đã thực hiện giao dịch (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua ...) tại sàn giao dịch BĐS ngày.... tháng.... năm theo Hợp đồng số.... ngày... tháng.... năm.

Nơi nhận:

- Các bên giao dịch;
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Lưu.

GIÁM ĐỐC
SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN.....
(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 5**Nội dung thông tin về bất động sản khi đưa lên sàn giao dịch bất động sản
(Hình thức trình bày do các sàn tự lựa chọn)****1. Loại bất động sản:**

Nêu cụ thể loại bất động sản: căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề hay nhà vườn...; văn phòng, cửa hàng, siêu thị, chợ, khách sạn, nhà nghỉ hay nhà trọ...; hạ tầng khu công nghiệp hay nhà xưởng, nhà máy, kho, bãi...; loại đất (đất ở, đất KCN, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh...).

2. Vị trí bất động sản:

a) Đối với nhà ở, công trình xây dựng...: nêu cụ thể số nhà, ngách, ngõ (hẻm), đường phố (thôn), phường (xã), quận (huyện), thành phố (tỉnh);

b) Đối với nhà chung cư: (ghi căn hộ số, tầng số, nhà chung cư số, khu đô thị, phường, quận, thành phố);

c) Đối với bất động sản hình thành trong tương lai: (ghi: lô đất, biệt thự số, căn hộ số, chung cư số, dự án, khu đô thị, phường, quận, thành phố. Khuyến khích có sơ đồ vị trí kèm theo).

3. Thông tin về quy hoạch:

a) Quy hoạch chi tiết của dự án hoặc mô hình.

b) Thông tin liên quan đến bất động sản (tình hình giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... (nếu có)).

4. Quy mô, diện tích của bất động sản:

a) Đối với nhà ở, nhà chung cư: (ghi: tổng diện tích đất, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, số tầng ...).

b) Đối với đất: (ghi: tổng diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng được phép xây dựng...).

c) Đối với hạ tầng khu công nghiệp: (ghi: tổng diện tích đất, mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích giao thông, đất cây xanh, diện tích công trình công cộng...).

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản:

(nêu cụ thể: kết cấu công trình, móng, khung, tường, sàn, mái; công năng sử dụng bất động sản theo thiết kế ban đầu; ảnh chụp toàn cảnh công trình tại thời điểm giới thiệu (nếu có); cấp, hạng công trình, năm xây dựng, chất lượng hiện tại...).

6. Thực trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, nhà trẻ, trường học, chợ, bệnh viện...).

7. Tình trạng pháp lý của bất động sản, nêu tình hình 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 (nếu có).

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có):

9. Giá bán, giá chuyển nhượng, giá cho thuê:

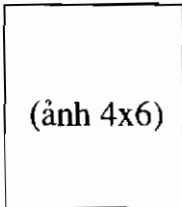
10. Quyền và lợi ích của người có liên quan:

11. Các thông tin liên quan đến chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản và các thông tin khác (nếu có).

Ghi chú: Đối với bất động sản của các tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thì nội dung thông tin do chủ sở hữu, chủ sử dụng và sàn giao dịch lựa chọn.

Phụ lục 6
(Mẫu đơn xin cấp chứng chỉ môi giới; định giá)

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



....., ngày.....tháng.....năm.....

ĐƠN ĐĂNG KÝ CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI (ĐỊNH GIÁ)

Kính gửi: Sở Xây dựng.....

1. Tên cá nhân:
2. Ngày, tháng, năm sinh:
3. Nơi sinh:
4. Quốc tịch:
5. Số chứng minh thư (hoặc hộ chiếu và giấy phép cư trú):
6. Địa chỉ thường trú:
7. Trình độ chuyên môn:
 - Văn bằng, chứng chỉ đã được cấp.
 - Chứng nhận hoàn thành khoá học đào tạo về môi giới (định giá) bất động sản dotổ chức..... (bảo sao).

Tôi xin chịu trách nhiệm về toàn bộ nội dung đơn này và cam kết hành nghề trong hoạt động theo đúng chứng chỉ được cấp và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

**Xác nhận của UBND xã, phường
 nơi cư trú (hoặc cơ quan, đơn vị
 công tác)**

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phụ lục 7**(Mẫu kết quả thẩm định hồ sơ cấp chứng chỉ môi giới, định giá)**

SỞ XÂY DỰNG.....
Bộ phận Quản lý thị trường BĐS

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

Số : /SXD-BDS

....., ngày..... tháng..... năm

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH HỒ SƠ XIN CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI
(ĐỊNH GIÁ) BẤT ĐỘNG SẢN

- Họ và tên người xin cấp chứng chỉ:
- Ngày sinh:
- Địa chỉ thường trú :
- Chứng minh thư (hộ chiếu) số:
- Tên cơ sở đào tạo:
- Địa chỉ cơ sở đào tạo:
- Hồ sơ gồm có:
-
-
- Kết quả kiểm tra hồ sơ: Đủ điều kiện cấp chứng chỉ chứng chỉ (Hay không đủ điều kiện cấp chứng chỉ)
-
- Kết luận: Đề nghị giám đốc sở Xây dựng ký quyết định cấp chứng chỉ môi giới (hoặc định giá) Bất động sản cho

PHÒNG (HOẶC BỘ PHẬN) QUẢN LÝ THỊ
TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Phụ lục 8**Mẫu quyết định của giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản**

UBND TỈNH...
SỞ XÂY DỰNG
 Số : /QĐ-SXD

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

....., ngày tháng..... năm

QUYẾT ĐỊNH CỦA GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG

V/v: công nhận chứng chỉ hành nghề môi giới (định giá) bất động sản

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG

- Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Kinh doanh BĐS;
- Căn cứ Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31/12/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Chương trình khung 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.
- Xét đề nghị của tại kết quả kiểm tra hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới (định giá) số ... ngày ...tháng... năm.....,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận các cá nhân có tên trong danh sách kèm theo Quyết định này đủ điều kiện để được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới (định giá) bất động sản trên địa bàn tỉnh (thành phố)...

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. các Sở, Ban ngành có liên quan, cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới (định giá) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- UBND tỉnh... (để b/c);
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Lưu.

GIÁM ĐỐC
(Ký tên; đóng dấu)

Phụ lục 9

Mẫu báo cáo của Sở Xây dựng gửi Bộ Xây dựng về danh sách cá nhân đã được cấp chứng chỉ môi giới, định giá (6 tháng 1 lần)

UBND TỈNH...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SỞ XÂY DỰNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : /BC-SXD

....., ngày tháng năm

BÁO CÁO

Tình hình cấp chứng chỉ môi giới (định giá) bất động sản trên địa bàn tỉnh
(thành phố) từ ngày 01/01/2008 đến 31/5/2008

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Thực hiện Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản và Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức môi giới, định giá bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản.

Sở Xây dựng.... tổng hợp báo cáo danh sách cá nhân đã được cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản, danh sách cá nhân bị thu hồi chứng chỉ và cấp lại chứng chỉ với các nội dung sau:

1. Danh sách cá nhân đã được cấp chứng chỉ môi giới (định giá) bất động sản:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú	Cơ sở đào tạo	Số chứng chỉ	Ngày cấp chứng chỉ

Một số kiến nghị (nếu có):

Sở Xây dựng tỉnh (thành phố)... tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng, UBND tỉnh... về việc triển khai thực hiện Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31/12/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Chương trình khung..... trên địa bàn tỉnh (thành phố)...../.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu SXD.

GIÁM ĐỐC
(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 10

Mẫu văn bản các cơ sở đào tạo về môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản gửi Sở Xây dựng địa phương trước khi đào tạo để theo dõi cấp chứng chỉ

TÊN ĐƠN VỊ ĐÀO TẠO

Số

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

BÁO CÁO

Về tổ chức đào tạo môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản

Kính gửi : Sở Xây dựng

Thực hiện Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản và Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức môi giới, định giá bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản.

Đơn vịđược Bộ Xây dựng cho phép tổ chức đào tạo môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản tại

Đơn vịxin báo cáo Sở Xây dựngbiết để quản lý và cấp chứng chỉ cho học viên sau khi hoàn thành khoá học.

Từng khoá học đơn vị sẽ gửi danh sách học viên đã được cấp chứng nhận hoàn thành khoá đào tạo về môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản tại địa phương để Sở xây dựng có cơ sở để xét cấp chứng chỉ cho học viên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

GIÁM ĐỐC

(Ký tên, đóng dấu)