

Số: 3717/2016/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 02 tháng 11 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản
trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 364/TTr-SXD ngày 12/9/2016 về việc phê duyệt Quyết định ban hành Quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 160/BC-STP ngày 08/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- V0-5; XD1-5, QH1-3, QLĐĐ1;
- Lưu: VT, XD4.

40bQĐ 9-16

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Long

QUY ĐỊNH

Quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3717/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn cụ thể một số quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh: (1) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (2) Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; (3) Thi sát hạch kiến thức và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; (4) Thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

2. Những nội dung liên quan khác không nêu trong Quy định này, thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 3. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích của các bên 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 quy định của pháp luật như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Đối với các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải đảm bảo điều kiện theo quy định Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật đất đai;

c) Đối với nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 9 Quy định này.

3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn thực hiện theo quy định tại Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản.

6. Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản.

7. Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn thực hiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản.

8. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 4. Nguyên tắc giải quyết các thủ tục hành chính

1. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của các sở, ban, ngành làm việc tại Trung tâm Hành chính công Tỉnh (sau đây gọi tắt là Bộ phận Hành chính công chuyên ngành), chịu trách nhiệm hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư liên quan đến thẩm quyền, trách nhiệm của sở, ban, ngành giải quyết thủ tục hành chính theo nguyên tắc “tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả theo thời hạn tại Trung tâm Hành chính công của Tỉnh”.

2. Bộ phận Hành chính công chuyên ngành về kinh doanh bất động sản gồm:

a) Sở Xây dựng: Chủ trì hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (nhà ở, khu đô thị) do UBND tỉnh quyết định việc đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quy định này; thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở; thủ tục thi sát hạch kiến thức và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; thủ tục thành lập Sàn giao dịch bất động sản.

b) Ban Quản lý Khu kinh tế: Chủ trì hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do UBND tỉnh quyết định việc đầu tư đối với các dự án trong khu công nghiệp, khu kinh tế theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Quy định này.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do UBND tỉnh quyết định việc đầu tư theo quy định tại Khoản 4 Điều 7 Quy định này.

3. Hình thức gửi hồ sơ:

a) Đối với các hồ sơ có thể scan, gửi qua mạng: Tổ chức, các nhân có thể gửi hồ sơ qua mạng hoặc gửi trực tiếp đến Bộ phận hành chính công chuyên ngành tỉnh để được tiếp nhận hồ sơ theo quy định.

b) Trường hợp đối với các hồ sơ không scan được để gửi qua mạng: Tổ chức, cá nhân có thể gửi hồ sơ trực tiếp hoặc gửi hồ sơ qua đường bưu điện đến Bộ phận hành chính công chuyên ngành tỉnh để được tiếp nhận hồ sơ theo quy định; chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

4. Hình thức nhận kết quả: Tổ chức, cá nhân nhận kết quả và nộp lệ phí (nếu có) trực tiếp tại Trung tâm hành chính công tỉnh.

Chương II

TRÌNH TỰ THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 5. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

Điều 6. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Thực hiện theo quy định tại Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 188 Luật Đất đai và Điều 42 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau:

a) Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, quyết định phê duyệt dự án...), đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt và được nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có

thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt;

f) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP; có đủ năng lực tài chính theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (có nguồn vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất trên 20 héc ta) và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Điều 7. Thẩm quyền thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do UBND tỉnh quyết định đầu tư

1. Đối với dự án do UBND tỉnh cho phép đầu tư thì UBND tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

2. Sở Xây dựng thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bao gồm các dự án sau:

a) Dự án khu đô thị mới;

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở, bao gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;

- Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;

- Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích hỗn hợp để ở và kinh doanh.

c) Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án trong khu công nghiệp, khu kinh tế (trừ các dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều này) theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư và pháp luật hiện hành.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (trừ các dự án theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều này) theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư và pháp luật hiện hành.

Điều 8. Trình tự thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án

bất động sản do UBND tỉnh quyết định đầu tư

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nộp hồ sơ trực tiếp (hoặc qua mạng) đến Bộ phận Hành chính công chuyên ngành tỉnh. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ phận hành chính công chuyên ngành có trách nhiệm tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt đảm bảo đúng thời gian tại Quy định này.

2. Thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, bao gồm các thành phần hồ sơ như sau:

2.1. Hồ sơ của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án bao gồm:

a) Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng theo Mẫu số 08a và 08b Nghị định số 76/2015/NĐ-CP;

b) Hồ sơ dự án, phần dự án đề nghị cho chuyển nhượng bao gồm:

- Văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có chứng thực);

- Quyết định phê duyệt dự án (kèm theo thuyết minh dự án); Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (bản sao có chứng thực) kèm theo các bản vẽ quy hoạch được duyệt;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ dự án hoặc một phần dự án đề nghị chuyển nhượng (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 09a và 09b Nghị định số 76/2015/NĐ-CP;

2.2. Hồ sơ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bao gồm:

a) Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo Mẫu số 10a và 10b Nghị định số 76/2015/NĐ-CP;

b) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có vốn điều lệ đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP; trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (có nguồn vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất trên 20 héc ta). Trường hợp chưa có văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình theo quy định thì phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm nhận chuyển nhượng hoặc năm trước liền kề năm nhận chuyển nhượng) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; đối với doanh nghiệp mới thành lập thì nếu 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, nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá trị tài sản của doanh nghiệp.

3. Hình thức gửi hồ sơ:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

4. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

5. Thời gian giải quyết: 15 ngày làm việc (theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP là 30 ngày làm việc).

Chương III

TRÌNH TỰ THỦ TỤC THÔNG BÁO NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN BÁN, CHO THUÊ MUA

Điều 9. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quyền bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

- a) Có giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- b) Có hồ sơ dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Có thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng;
- e) Có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng.

Điều 10. Trình tự, thủ tục thông báo của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản báo cáo Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đảm bảo theo điều kiện quy định tại Điều 9 Quy định này nộp hồ sơ trực tiếp (hoặc qua mạng) đến Bộ phận Hành chính công chuyên ngành Sở Xây dựng tại Trung tâm Hành chính công tỉnh. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định ra văn bản thông báo đảm bảo đúng thời gian tại Quy định này.

3. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản báo cáo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của Chủ đầu tư;

b) Các Giấy tờ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Quy định này.

4. Hình thức gửi hồ sơ:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

5. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

6. Thời gian giải quyết: 10 ngày làm việc (theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; 15 ngày làm việc).

7. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư phải thực hiện việc bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện việc thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản và có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

Chương IV

TRÌNH TỰ TỔ CHỨC KỶ THI SÁT HẠCH KIẾN THỨC VÀ CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

TỔ CHỨC KỶ THI SÁT HẠCH KIẾN THỨC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 11. Phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch kiến thức cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

Thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

1. Sở Xây dựng giao phòng chuyên môn về quản lý thị trường bất động sản – Sở Xây dựng (đơn vị tổ chức kỳ thi) trực tiếp tổ chức kỳ thi.

2. Từ ngày 01 tháng 01 hàng năm, Sở Xây dựng nhận đơn đăng ký dự thi sát hạch của thí sinh (Phụ lục 1 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng “Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản”).

3. Mỗi năm Sở Xây dựng tổ chức ít nhất 01 kỳ thi, tùy theo số lượng thí sinh đăng ký dự thi (một kỳ thi tối thiểu phải có 10 thí sinh).

Trường hợp không đủ thí sinh để tổ chức kỳ thi (dưới 10 thí sinh) và thí sinh đã nộp hồ sơ có nhu cầu dự thi tại Hội đồng thi của địa phương khác thì Sở Xây dựng có công văn gửi thí sinh đó sang Sở Xây dựng của tỉnh, thành phố khác để dự thi.

4. Trước ngày tổ chức kỳ thi ít nhất 30 ngày, Sở Xây dựng thông báo trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng về kế hoạch tổ chức kỳ thi, điều kiện, hồ sơ đăng ký dự thi, thời gian, địa điểm và các thông tin cần thiết khác có liên quan tới kỳ thi.

5. Kinh phí dự thi:

- a) Người dự thi phải nộp kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi;
 - b) Mức kinh phí dự thi do Giám đốc Sở Xây dựng quy định cho từng kỳ thi tùy thuộc vào số thí sinh đăng ký dự thi để chi cho việc tổ chức kỳ thi, trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi;
 - c) Đơn vị tổ chức kỳ thi được sử dụng kinh phí dự thi để chi cho các hoạt động về tổ chức kỳ thi, thù lao cho các thành viên của Hội đồng thi. Việc thanh quyết toán kinh phí dự thi phải được Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt.
6. Trước mỗi kỳ thi, thí sinh phải nộp 02 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại Khoản 3 Điều 14 của Quy định này và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định.

Điều 12. Hội đồng thi sát hạch kiến thức cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (viết tắt là Hội đồng thi)

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng.
2. Tùy từng kỳ thi cụ thể Giám đốc Sở Xây dựng quyết định số lượng thành viên Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản đảm bảo theo quy định hiện hành.

Điều 13. Đối tượng và điều kiện dự thi

Thực hiện theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

1. Đối tượng dự thi bao gồm: Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Khoản 2 Điều này.
2. Điều kiện dự thi:
 - a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù;
 - b) Tốt nghiệp từ Trung học phổ thông trở lên;
 - c) Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định tại Điều 14 của Quy định này.

Điều 14. Đăng ký dự thi sát hạch

1. Cá nhân có nhu cầu đăng ký dự thi sát hạch cấp chứng chỉ môi giới bất động sản nộp hồ sơ đăng ký dự thi tại Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Trước mỗi kỳ thi, thí sinh nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo Khoản 3 Điều này và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi.
3. Hồ sơ đăng ký dự thi sát hạch:

Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- a) 01 Đơn đăng ký dự thi có dán ảnh màu cỡ 4x6 (cm) chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi (Phụ lục 1 Thông tư số 11/2015/TT-BXD);
- b) 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân đối với người Việt Nam hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài (hoặc bản sao có bản chính để đối

chiều);

c) 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản (nếu có);

d) Bản sao có chứng thực bằng tốt nghiệp từ Trung học phổ thông (hoặc tương đương) trở lên;

e) 02 ảnh màu cỡ 4x6 (cm) chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi, 02 phong bì có dán tem ghi rõ họ tên, số điện thoại, địa chỉ người nhận;

f) Bản sao và bản dịch có chứng thực chứng chỉ do nước ngoài cấp (đối với người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do nước ngoài cấp đang còn giá trị).

Điều 15. Nội dung thi và đề thi

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng.

2. Giao cho đơn vị tổ chức kỳ thi biên soạn bộ đề thi và đáp án các môn thi cho từng kỳ thi theo hướng dẫn tại Thông tư số 11/2015/TT-BXD trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt. Kinh phí biên soạn bộ đề thi và đáp án lấy từ kinh phí dự thi.

3. Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt bộ đề thi và đáp án các môn thi do đơn vị tổ chức kỳ thi trình làm cơ sở để tổ chức kỳ thi sát hạch kiến thức môi giới bất động sản.

Điều 16. Hình thức, thời gian và ngôn ngữ làm bài thi

1. Thực hiện theo Điều 7 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng.

2. Tùy từng kỳ thi cụ thể để xem xét, quyết định hình thức thi đảm bảo đúng quy định.

Điều 17. Bài thi đạt yêu cầu

1. Bài thi đạt yêu cầu là bài thi có kết quả theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

a) Bài thi phần kiến thức cơ sở đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100);

b) Bài thi phần kiến thức chuyên môn đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).

2. Thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại Khoản 1 Điều này là đủ điều kiện đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Mục 2

CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 18. Trình tự, thủ tục cấp mới chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Điều kiện được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản: Người dự thi sát hạch đạt điểm thi theo quy định tại Điều 17 và có đủ hồ sơ theo quy

định tại Khoản 3 Điều 14 của Quy định này thì được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

2. Trình tự cấp chứng chỉ:

a) Hội đồng thi báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi và phê duyệt kết quả thi theo đề nghị của đơn vị tổ chức kỳ thi;

b) Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ (Phụ lục 3a Thông tư số 11/2015/TT-BXD);

c) Giám đốc Sở Xây dựng ký chứng chỉ hành nghề Môi giới bất động sản (Mẫu Phụ lục 4a Thông tư số 11/2015/TT-BXD);

d) Kinh phí cấp chứng chỉ: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng)/chứng chỉ.

e) Thời gian cấp chứng chỉ: 05 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt kết quả thi sát hạch (theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư số 11/2015/TT-BXD: 10 ngày làm việc).

Điều 19. Trình tự, thủ tục cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Điều kiện cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản: Người được cấp chứng chỉ nhưng bị mất, bị rách, bị cháy, bị hủy hoại do thiên tai hoặc lý do bất khả kháng khác thì được cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

2. Cá nhân xin cấp lại chứng chỉ môi giới bất động sản nộp hồ sơ trực tiếp (hoặc qua mạng) tại Bộ phận Hành chính công chuyên ngành Sở Xây dựng tại Trung tâm Hành chính công tỉnh. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định, cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản đảm bảo đúng thời gian theo quy định tại Quy định này.

3. Hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 16 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

a) Đơn xin cấp lại chứng chỉ có dán ảnh (Phụ lục 5 Thông tư số 11/2015/TT-BXD);

b) 02 ảnh cỡ 4x6 (cm) chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày nộp hồ sơ;

c) Chứng chỉ cũ (nếu có).

4. Hình thức gửi hồ sơ:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

5. Số lượng hồ sơ: 01 bộ

6. Thời gian cấp chứng chỉ: 05 ngày làm việc (theo quy định tại Khoản 3 Điều 16 Thông tư số 11/2015/TT-BXD: 10 ngày làm việc).

7. Kinh phí cấp lại chứng chỉ: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng)/chứng chỉ.

8. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản chỉ được cấp lại 01 lần, số chứng chỉ là số chứng chỉ cũ. Chứng chỉ cấp lại có thời hạn 05 năm kể từ ngày cấp của chứng chỉ cũ (Phụ lục 4b Thông tư số 11/2015/TT-BXD).

Điều 20. Trình tự, thủ tục cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất

động sản hết hạn

1. Người có chứng chỉ đã hết hạn không được phép tiếp tục hành nghề môi giới bất động sản.

2. Cá nhân có chứng chỉ hết hạn, hoặc gần hết hạn do Sở Xây dựng Quảng Ninh cấp nếu muốn cấp lại chứng chỉ thì phải thi sát hạch theo quy định sau:

a) Trường hợp đăng ký dự thi lại tại Sở Xây dựng Quảng Ninh thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở theo quy định tại Quy định này để được cấp chứng chỉ, số chứng chỉ theo số cũ, chứng chỉ ghi rõ trên trang 01 là cấp lần thứ hai, lần thứ ba (Phụ lục 4c Thông tư số 11/2015/TT-BXD);

b) Trường hợp đăng ký dự thi ở địa phương khác thì phải thực hiện thủ tục thi sát hạch như cấp chứng chỉ mới nhưng chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở.

3. Hồ sơ đăng ký dự thi bao gồm:

a) Hồ sơ quy định tại Khoản 3 Điều 14 của Quy định này;

b) Chứng chỉ cũ (bản gốc) đối với trường hợp đã hết hạn hoặc bản sao có chứng thực đối với trường hợp chứng chỉ chưa hết hạn.

4. Đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 14 của Quy định này.

5. Căn cứ tình hình thực tế, Sở Xây dựng tổ chức kỳ thi riêng cho những người có chứng chỉ hết hạn hoặc thi cùng với những người cấp mới.

Chương V

TRÌNH TỰ THỦ TỤC THÀNH LẬP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 21. Điều kiện để thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 24 Thông tư số 11/2015/TT-BXD, cụ thể như sau:

a) Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp;

b) Sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

c) Người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

d) Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng. Nếu có thay đổi phải thông báo cho Sở Xây dựng và khách hàng biết;

đ) Sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích tối thiểu là 50 m² và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.

2. Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập hoặc là đơn vị trực thuộc doanh nghiệp.

Điều 22. Trình tự, thủ tục thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Sàn giao dịch bất động sản đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Quy định này nộp hồ sơ trực tiếp (hoặc qua mạng) tại Bộ phận Hành chính công chuyên ngành Sở Xây dựng tại Trung tâm Hành chính công tỉnh. Sau khi

nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định, báo cáo Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng đảm bảo đúng thời gian theo quy định tại Quy định này.

2. Thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- a) Văn bản thông báo về việc thành lập Sàn giao dịch bất động sản;
- b) Đăng ký kinh doanh hoặc giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp (bản sao có chứng thực);
- c) Quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- d) Danh sách và bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề môi giới của tất cả các nhân viên môi giới bất động sản;
- đ) Bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản;
- e) Bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hoàn thành khóa học về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản (nếu có);
- f) Bản sao có chứng thực (hoặc bản sao kèm theo bản gốc để đối chiếu) giấy tờ chứng minh về địa điểm và diện tích của sàn giao dịch bất động sản;
- g) Bản sao có chứng thực các giấy tờ về thành lập sàn giao dịch bất động sản (bao gồm: Quyết định thành lập sàn giao dịch bất động sản; Quyết định bổ nhiệm người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản).

3. Hình thức gửi hồ sơ:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

4. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

5. Thời gian giải quyết: 05 ngày làm việc.

6. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm hoạt động theo quy định tại Điều 26 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng và có trách nhiệm báo cáo hàng tháng về tình hình giao dịch qua sàn (Phụ lục số 13 Thông tư số 11/2015/TT-BXD). Khi có thay đổi thông tin, Sàn giao dịch bất động sản phải báo cáo về Sở Xây dựng để điều chỉnh, quản lý, theo dõi.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Xử lý chuyển tiếp

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP được tiếp tục hoạt động nhưng phải bổ sung đủ điều kiện về vốn pháp định trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 01/7/2015 nếu tiếp tục kinh doanh bất động sản.

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản

cho phép chuyển nhượng dự án và các hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký trước ngày 01/7/2015 thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

3. Các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án, các văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã ký kết trước ngày 01/11/2015 được tiếp tục thực hiện mà không phải ký lại theo các hợp đồng mẫu và theo trình tự, thủ tục của Quy định này.

4. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp trước ngày 01/7/2015 (ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành) có giá trị sử dụng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/7/2015. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp sau ngày 01/7/2015 có giá trị 05 năm kể từ ngày cấp.

5. Các sàn giao dịch bất động sản đã thành lập trước ngày 16/02/2016 được tiếp tục hoạt động. Chậm nhất là ngày 01/7/2016, các sàn giao dịch bất động sản phải bổ sung đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Quy định này.

Điều 24. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố

Thủ trưởng các sở, ban, ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nhiệm vụ chung của các cơ quan Nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính trên và các nhiệm vụ cụ thể như sau:

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng và tham mưu UBND tỉnh ban hành các cơ chế, chính sách phát triển và quản lý thị trường bất động sản, các biện pháp nhằm minh bạch hóa hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh;

b) Hướng dẫn về điều kiện năng lực đối với các chủ đầu tư dự án phát triển đô thị; dự án phát triển nhà ở; dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản khác trên địa bàn tỉnh; hướng dẫn các quy định về bất động sản được đưa vào kinh doanh;

c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành trong quá trình thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án theo quy định tại Điều 7 Quy định này; hướng dẫn kiểm tra các quy định của pháp luật trong hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh.

d) Chủ trì phối hợp với các cơ quan, ban ngành quản lý việc hành nghề về môi giới, quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ khác trên địa bàn tỉnh. Chỉ đạo và tổ chức thi sát hạch kiến thức môi giới bất động sản; cấp, thu hồi các chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

đ) Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản, tổ chức hệ thống thông tin về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng;

e) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình hướng dẫn thực hiện các quy định về quản lý các loại đất tham gia thị trường bất động sản, ban hành quy định quyền hạn cụ thể về quyền sử dụng các loại đất đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Đất đai;

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, UBND huyện, thành phố, thị xã trong tỉnh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các dự án khu nhà ở, khu đô thị mới và dự án khu dân cư theo quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ban ngành trong quá trình thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ quy định có trách nhiệm hướng dẫn quá trình thực hiện cấp đăng ký kinh doanh bất động sản và dịch vụ kinh doanh bất động sản; kết hợp với các sở, ban, ngành kiểm tra, tham mưu cho cấp có thẩm quyền thu hồi giấy phép đầu tư đối với các dự án kinh doanh bất động sản thực hiện không đúng các thủ tục theo quy định;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở, ban, ngành trong quá trình thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án theo quy định tại Khoản 4 Điều 7 Quy định này.

4. Sở Tài chính:

a) Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn về chế độ thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác áp dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ban ngành trong quá trình thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

5. Ban Quản lý Khu kinh tế:

a) Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ quy định có trách nhiệm hướng dẫn quá trình thực hiện cấp giấy chứng nhận đầu tư đối với các dự án kinh doanh bất động sản trong các khu công nghiệp, khu kinh tế; phối hợp với các sở, ban, ngành kiểm tra, tham mưu cho cấp có thẩm quyền thu hồi giấy phép đầu tư đối với các dự án kinh doanh bất động sản trong khu công nghiệp, khu kinh tế thực hiện không đúng các thủ tục theo quy định;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ban, ngành trong quá trình thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án trong khu công nghiệp, khu kinh tế theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Quy định này.

6. UBND các huyện, thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh.

a) Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ban ngành trong quá trình thẩm định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án

theo quy định tại Điều 7 Quy định này;

c) Phối hợp với các cơ quan, ban ngành quản lý việc hành nghề về môi giới bất động sản, quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ khác trên địa bàn.

7. Đối với các sở, ban, ngành còn lại trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 25. Trách nhiệm của các chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

1. Thực hiện các nội dung trong Quy định này và Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản;

2. Phối hợp với Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường; Ban Quản lý Khu kinh tế; UBND các địa phương và các ngành liên quan trong quá trình bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng đảm bảo theo quy định hiện hành.

Điều 26. Điều khoản thi hành

1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các địa phương có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc Quy định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, các cơ quan hành chính nhà nước thuộc tỉnh, các tổ chức, cá nhân và các nhà đầu tư phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi bổ sung cho phù hợp./✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Long