Ký bởi: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa
Email: sxd@khanhhoa.gov.vn
Cơ quan: Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa
Thời gian ký: 05.11.2015

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: 15/2010/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 19 tháng 4 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ quy định ban hành Quy chế khu đô thị mới;

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 Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện quy chế khu đô thị mới theo Nghị định số 02/2006/ NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về 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 658/TTr-SXD ngày 30 tháng 3 năm 2010, văn bản thẩm định của Sở Tư pháp số 437/STP-VB ngày 10 tháng 4 năm 2009,

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 Khánh Hòa.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng ban Ban quản lý khu kinh tế Vân Phong; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Lâm Phi

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

QUY ĐỊNH
Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2010/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung và hướng dẫn về hoạt động kinh doanh bất động sản và giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 153/2007/NĐ-CP), Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về 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 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 13/2008/TT-BXD), Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về Quy chế khu đô thị mới (sau đây gọi tắt là Nghị định số 02/2006/NĐ-CP), Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn thực hiện quy chế khu đô thị mới theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 04/2006/TT-BXD) bao gồm: các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh; vốn pháp định đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản; điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; thẩm định dự án khu đô thị mới; chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị

mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

2. Trường hợp nội dung không được nêu trong Quy định này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản tại tỉnh Khánh Hòa.

2. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Các từ ngữ: Hoạt động kinh doanh bất động sản; kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; định giá bất động sản theo cách giải thích từ ngữ nêu tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Các từ ngữ: Dự án khu đô thị mới; chủ đầu tư; dịch vụ công cộng đô thị theo cách giải thích từ ngữ nêu tại Điều 2 Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP.

Chương II
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 4. 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 thỏa 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. Hoạt động kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch;

3. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 5 dưới đây và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 5. Các loại bất động sản và điều kiện đối với bất động sản được đưa vào kinh doanh

1. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 2 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP và các loại bất động sản khác nêu tại điểm c khoản 1 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản được Thủ

tướng Chính phủ điều chỉnh, bổ sung theo tình hình thực tế.

2. Điều kiện đối với bất động sản được đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

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

1. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 24 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

2. Phạm vi hoạt động của tổ chức, cá nhân trong nước về kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản được quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Phạm vi hoạt động của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản được quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 7. Vốn pháp định đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Vốn pháp định khi đăng ký kinh doanh bất động sản phải đảm bảo tối thiểu là 6 (sáu) tỷ đồng Việt Nam.

2. Việc xác nhận vốn pháp định trong kinh doanh bất động sản được thực hiện theo trình tự, thủ tục hướng dẫn tại nội dung Phần I Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

Điều 8. Yêu cầu đối với cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Cá nhân hoạt động môi giới bất động sản, định giá bất động sản phải có chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản do Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp;

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 48 và Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản. 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.

2. Tổ chức, cá nhân định giá bất động sản có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 53 và Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 10. Điều kiện thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Điều kiện thành lập, nguyên tắc tổ chức và nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản được quy định tại các Điều 56, Điều 57 và Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản và hướng dẫn cụ thể tại điểm 1 Phần IV Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

2. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, tổ chức, cá nhân đăng ký kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải bảo đảm đầy đủ các nội dung nêu tại điểm 1 Phần IV Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

Điều 11. Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản được quy định tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. 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 (trừ các dự án nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở) theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các nội dung hướng dẫn tại Phần III Thông tư số 13/2008/TT-BXD; 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.

3. Nội dung thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh phải được công khai theo đúng các quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản và hướng dẫn tại điểm 2 Phần IV Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 13. Quyền và nghĩa vụ của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. 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 số 153/2007/NĐ-CP.

2. Quyền và nghĩa vụ của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản được quy định tại Điều 60 và Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản.

Chương III
QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 14. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương về các hoạt động kinh doanh bất động sản (quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý hoạt động sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác) trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Nội dung quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản bao gồm:

a) 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;

b) Cấp và thu hồi chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản;

c) Quản lý hoạt động của các văn phòng môi giới bất động sản;

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

e) Thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong hoạt động môi giới, định giá bất động sản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung quản lý hoạt động sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác:

a) Hướng dẫn tổ chức, cá nhân khi thành lập sàn giao dịch bất động sản hoặc tham gia các hoạt động dịch vụ bất động sản khác theo đúng quy định của pháp luật;

b) Quản lý hoạt động sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác theo quy định của pháp luật;

c) Thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các hoạt động dịch vụ bất động sản khác theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và tổ chức cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản cho các cá nhân có nhu cầu trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Nội dung hồ sơ xin cấp chứng chỉ thực hiện theo quy định tại Nghị định số 153/2007/NĐ-CP và được niêm yết tại Văn phòng Sở Xây dựng.

2. Điều kiện được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

3. Lệ phí cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng/một chứng chỉ.

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

Trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP và điểm 1 Phần V Thông tư số 13/2008/TT-BXD. Người xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản nộp đơn kèm theo hồ sơ xin cấp chứng chỉ tại Sở Xây dựng (Đơn theo mẫu tại phụ lục 6 Thông tư số 13/2008/TT-BXD).

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

1. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

2. Đối với những cá nhân đã có thẻ thẩm định viên về giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 về thẩm định giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, để được cấp chứng chỉ định giá bất động sản thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Điều 18. Thu hồi và cấp lại chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản trong các trường hợp được quy định tại Điều 20 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP. Người bị thu hồi chứng chỉ không được xem xét cấp lại trong thời hạn 05 (năm) năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ.

2. Việc cấp lại chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản được quy định tại Điều 18 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Điều 19. Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

2. Phải được Bộ Xây dựng công nhận bằng văn bản hoặc phải có tên đăng ký trên Website của Bộ Xây dựng.

3. Trước khi tiến hành mở lớp đào tạo tại địa phương, phải thực hiện thông báo bằng văn bản tới Sở Xây dựng theo đúng quy định tại điểm 2.3 Phần V Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

4. Thủ trưởng cơ sở đào tạo có trách nhiệm thực hiện theo những nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Chương IV
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, DỰ ÁN KHU NHÀ Ở, DỰ ÁN HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU CÔNG NGHIỆP

Điều 20. Chủ đầu tư dự án

Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới; dự án khu nhà ở; dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (sau đây gọi chung là dự án đầu tư) phải bảo đảm có đủ các điều kiện như sau:

1. Là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh về đầu tư kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này;

2. Đối với dự án khu đô thị mới và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư tham gia vào dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đã được phê duyệt;

3. Đối với dự án khu nhà ở thì vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư

tham gia vào dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đã được phê duyệt.

Vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư được quy định tại điểm 1 Mục II Thông tư số 04/2006/TT-BXD.

Điều 21. Phương thức lựa chọn chủ đầu tư

1. Đấu thầu thực hiện dự án: Thực hiện theo những nội dung quy định tại điểm 2.1 mục II Thông tư số 04/2006/TT-BXD.

2. Chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án: Trong trường hợp dự án cần phải được thực hiện nhanh để đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương hoặc trường hợp chỉ có duy nhất 01 nhà đầu tư quan tâm và đề xuất thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án trên cơ sở đề xuất của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 25 Quy định này.

Trình tự, thủ tục thực hiện chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án được quy định tại điểm 2.2 mục II Thông tư số 04/2006/TT-BXD.

3. Tất cả các dự án trước khi triển khai phương thức lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án phải bảo đảm nguyên tắc: Toàn bộ khu đất thực hiện dự án đều phải được hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư (đất sạch).

Điều 22. Điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án

Điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án được quy định tại Điều 5 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án được hướng dẫn cụ thể tại điểm 2 Phần I Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án

Chủ đầu tư dự án có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 19 và Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 24. Dự án đầu tư khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Các loại dự án đầu tư:

a) Dự án khu đô thị mới bao gồm cả các dự án khu dân cư trong đô thị;

b) Dự án khu nhà ở bao gồm cả các dự án khu biệt thự nhà vườn, khu biệt thự vườn rừng, khu biệt thự sinh thái, khu biệt thư cao cấp, khu chung cư;

c) Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp bao gồm kết cấu hạ tầng giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, chất thải rắn;

2. Dự án đầu tư do chủ đầu tư dự án (theo quy định tại Điều 20 Quy định này) lập phải bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển đô thị;

b) Đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu đô thị;

c) Đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường về cấp nước, thoát nước và vệ sinh đô thị;

d) Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng đô thị;

e) Có khả năng đáp ứng đầy đủ các dịch vụ công cộng đô thị.

3. Nội dung chủ yếu của hồ sơ dự án thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP.

4. Xử lý đối với các dự án đầu tư khi chủ dự án có vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Điều 25. Thẩm định và cho phép đầu tư dự án

1. Thẩm quyền cho phép đầu tư dự án:

a) Các dự án đầu tư thuộc mọi nguồn vốn có quy mô sử dụng đất từ 200 ha trở lên do Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định, trình Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư.

b) Các dự án khác trong phạm vi địa giới quản lý hành chính của tỉnh và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1.a trên đây do Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép đầu tư.

2. Thẩm định dự án đầu tư thuộc thẩm quyền cho phép đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở: Giao cho Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định dự án và trình Ủy ban nhân dân tỉnh thỏa thuận địa điểm đầu tư:

- Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên do Ủy ban

nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt dự án và Điều lệ quản lý thực hiện dự án;

- Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 20 ha, Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng quyết định phê duyệt dự án và Điều lệ quản lý thực hiện dự án;

b) Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp: Giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định dự án và trình Ủy ban nhân dân tỉnh thỏa thuận địa điểm đầu tư;

c) Đối với các dự án Khu dân cư nông thôn có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 01 (một) ha và tổng vốn đầu tư nhỏ hơn 15 tỷ đồng, Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định, cho phép đầu tư; Trong phạm vi được ủy quyền, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ định đơn vị đầu mối thẩm định dự án.

d) Cơ quan đầu mối thẩm định dự án đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo đúng các nội dung quy định tại Mục V Thông tư số 04/2006/TT-BXD.

Điều 26. Thời gian thẩm định và cho phép đầu tư

Quy định về thời gian thẩm định và cho phép đầu tư như sau:

1. Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Thời hạn thẩm định dự án và thời hạn xem xét, cho phép đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP.

2. Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Thời hạn thẩm định dự án là 45 ngày làm việc kể từ lúc cơ quan đầu mối thẩm định nhận đủ hồ sơ theo quy định; Thời hạn xem xét, cho phép đầu tư là 20 ngày làm việc kể từ lúc cơ quan cho phép nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Điều 27. Chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư

1. Chuyển nhượng toàn bộ dự án là việc chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bằng văn bản.

2. Các yêu cầu liên quan về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư được quy định tại Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 6 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Điều 28. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án

Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư được quy định tại Điều 7 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Điều 29. **Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án**

Sau khi việc chuyển nhượng toàn bộ dự án được cấp thẩm quyền cho phép bằng văn bản, hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án được quy định tại Điều 9 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

Điều 30. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án

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

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng là cơ quan cho phép đầu tư dự án nêu tại khoản 1 Điều 25 Quy định này;

b) Cơ quan đầu mối thẩm định dự án đầu tư là cơ quan thẩm định chuyển nhượng dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định;

c) Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì Ủy ban nhân dân 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. Thời gian cơ quan đầu mối thẩm định trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ. Sau khi hoàn thành việc thẩm định, cơ quan đầu mối thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định cho phép chuyển nhượng dự án theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 31. Trình tự, thủ tục và hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ dự án:

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư quy định tại Điều 8 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể tại điểm 2 Phần II Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

2. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án nộp tại cơ quan đầu mối thẩm định chuyển nhượng dự án. Nội dung hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 3 Phần II Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

3. Thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án của cấp thẩm quyền thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 5 Phần II Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

4. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong chịu trách nhiệm công bố tại công sở về thủ tục hồ sơ và trình tự chuyển nhượng dự án.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Xử lý chuyển tiếp

1. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, các tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản thì không phải làm thủ tục đăng ký lại, nhưng phải bảo đảm yêu cầu sau đây thì mới được tiếp tục hoạt động:

a) Khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thì phải có ít nhất 01 người có chứng chỉ môi giới bất động sản;

b) Khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ định giá bất động sản;

c) Khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản:

- Phải có người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và có ít nhất 02 (hai) người có chứng chỉ môi giới bất động sản.

- Nếu có kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất 02 (hai) người có chứng chỉ định giá bất động sản.

2. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, cá nhân có thẻ thẩm định viên về giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 về thẩm định giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, nếu có hoạt động dịch vụ định giá bất động sản thì phải có chứng chỉ định giá bất động sản.

3. Từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, việc thẩm định cho phép đầu tư và thẩm định cho phép chuyển nhượng các dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp được thực hiện theo nội dung Điều 25 và Điều 30 của Quy định này. Đối với các dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đã được cơ quan chuyên môn ban hành văn bản thẩm định, đang trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thì không phải tổ chức thẩm định lại; các bước tiếp theo sau khi có Quyết định phê duyệt thực hiện theo các nội dung có liên quan nêu tại Quy định này.

Điều 33. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng và tham mưu

Ủy ban nhân dân 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.

2. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý các hoạt động kinh doanh bất động sản và chuyển nhượng dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở theo trình tự nêu trong Quy định này để hướng dẫn triển khai thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương và các quy định pháp luật hiện hành.

3. Theo dõi, tổng hợp tình hình, tổ chức xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn tỉnh để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo đúng quy định.

4. 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.

5. Công bố tại công sở về trình tự thủ tục cấp Chứng chỉ môi giới bất động sản, Chứng chỉ định giá bất động sản.

Điều 34. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

Các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xử lý sai phạm của chủ dự án có vi phạm nêu tại khoản 4 Điều 24 Quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc đề nghị có văn bản kịp thời gửi Sở Xây dựng để nghiên cứu, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Lâm Phi