

Số: /TTr-CP

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2023

TỜ TRÌNH

Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Kính gửi: Quốc hội.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, Chính phủ trình Quốc hội Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG LUẬT

1. Thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 giữ vị trí rất quan trọng, điều chỉnh một lĩnh vực rộng, tác động đến rất nhiều ngành, nhiều thành phần kinh tế, nhiều doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân. Sau khi được ban hành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã hoàn thiện hơn về khuôn khổ pháp lý cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, đưa ra các quy tắc kinh doanh, giao dịch cho các chủ thể trong hoạt động kinh doanh bất động sản; thiết lập nền tảng, cơ sở pháp lý cho thị trường bất động sản vận hành. Theo đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã quy định đầy đủ, cụ thể về: phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc kinh doanh bất động sản, chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản và các hành vi bị cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản; các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản, từ đối tượng, điều kiện, phạm vi kinh doanh bất động sản, các loại hình bất động sản, các hình thức kinh doanh bất động sản, quyền và trách nhiệm các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản...; đồng thời tạo hành lang pháp lý để quản lý hoạt động của các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017 của Ban chấp hành Trung ương tại Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đã nêu: "Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới. Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở...".

Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: “Cơ cấu lại thị trường bất động sản, đất đai, tài nguyên đất để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao”; “Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; thị trường quyền sử dụng đất”; “Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ, thị trường tài chính...theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế”

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 có nêu: “Trọng tâm là thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là thị trường quyền sử dụng đất...”; “Phát triển đầy đủ và đồng bộ thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là các thị trường quyền sử dụng đất, ...”; “Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường...”.

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao xác định mục tiêu đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan (Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014) bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong đó có nhiệm vụ “Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất”.

Tại các Nghị quyết về Phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật của Chính phủ (số 13/NQ-CP ngày 30/01/2022, số 27/NQ-CP ngày 28/02/2023), Chính phủ đã thống nhất về sự cần thiết, quan điểm, mục tiêu sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cũng như các nội dung cơ bản của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); đồng thời Chính phủ cũng đã cho phép Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ thay mặt Chính phủ ký Tờ trình của Chính phủ trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến lần đầu về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023).

2. Khắc phục những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

Kết quả tổng kết thực tiễn 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 vẫn tồn tại một số bất cập, hạn chế cần sửa đổi, bổ sung cụ thể như sau:

Thứ nhất, trong quy định chung về kinh doanh bất động sản có những tồn tại, hạn chế sau:

- Một số khái niệm trong kinh doanh bất động sản như: “dự án bất động sản”, “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản”... chưa được quy định rõ... Điều này, gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa làm rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật.

- Chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Kinh doanh bất động sản với các luật có liên quan đối với các nội dung, quy định về kinh doanh bất động sản.

- Các quy định chung về kinh doanh bất động sản có sự giao thoa về phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản với pháp luật về đất đai, đầu tư, đặc biệt là sự giao thoa giữa hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất theo pháp luật về kinh doanh bất động sản với việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai và về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư.

Bên cạnh đó, một số quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành (nguyên tắc kinh doanh bất động sản, các hành vi bị cấm) cũng cần được sửa đổi, bổ sung để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và đảm bảo phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.

Thứ hai, quy định trong kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn có những tồn tại, hạn chế sau:

- Hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại được quy định cả trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 (Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định gộp chung giữa kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng) dẫn đến có sự phân tán, chồng chéo về quy định giữa các đạo luật; gây khó khăn cho các tổ chức, cơ quan, cá nhân trong việc nắm bắt và lựa chọn áp dụng thực hiện quy định pháp luật.

- Quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản còn chung chung; chưa có quy định về điều kiện đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng các quy định.

- Quy định về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh hiện được quy định chung cho các loại bất động sản gồm nhà ở và công trình xây dựng; chưa có quy định cụ thể, rõ ràng **đối với trường hợp bán một phần diện tích sàn công trình xây dựng**.

- Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản chưa chặt chẽ để đảm bảo sự minh bạch về giá bất động sản, quyền lợi và trách nhiệm của bên bán, bên mua bất động sản và thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Chưa có quy định về **công khai nội dung**, mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Về phạm vi kinh doanh bất động sản, hình thức kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã được quy định trong Luật tuy nhiên các quy định này chưa đầy đủ, rõ ràng và phù hợp với thực tế.

Thứ ba, quy định trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai có những tồn tại, hạn chế sau:

- Quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai chưa phân định rõ ràng, cụ thể giữa loại hình nhà ở và công trình xây dựng, chưa bao quát được các loại hình bất động sản mới phát sinh trong thực tế, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng (căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...); không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ một số trường hợp công trình xây dựng cụ thể nào được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thiếu quy định nhằm mục đích công khai, minh bạch các thông tin của bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

- Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai có một số nội dung chưa chi tiết, khó áp dụng trong thực tế và cần phải sửa đổi để quy định cụ thể hơn nhằm đảm bảo quyền lợi, trách nhiệm giữa chủ đầu tư dự án bất động sản và người mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Thiếu quy định về chuyển nhượng **hợp đồng thuê** mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Thứ tư, **quy định trong** kinh doanh quyền sử dụng đất **có những tồn tại, hạn chế sau:**

- Quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại) theo pháp luật về kinh doanh bất động sản đang có sự giao thoa, mâu thuẫn, trùng lặp với các quy định về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai.

- Chưa phân định rõ giữa chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản với chuyển nhượng quyền sử dụng đất **đã đầu tư hạ tầng**.

Thứ năm, quy định trong chuyển nhượng dự án bất động sản

- Chưa có sự thống nhất của pháp luật kinh doanh bất động sản với pháp luật về đầu tư trong thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản.

- Một số quy định cụ thể về điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án chưa thuận lợi trong thực hiện.

Thứ sáu, quy định trong kinh doanh dịch vụ bất động sản có những tồn tại, hạn chế sau:

- Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Quy định này không còn phù hợp với tình hình thực tế của thị trường đã dẫn đến nhiều hệ lụy như: tạo cơ sở cho việc hình thành nên các dự án "ma", các vụ việc lừa đảo khách hàng từ chính các chủ đầu tư không tuân thủ quy định pháp luật... đồng thời làm giảm tính minh bạch, công khai

thông tin đối với các bất động sản đưa vào giao dịch, đặc biệt là các bất động sản hình thành trong tương lai.

- Các quy định về điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản còn nhiều bất cập (chỉ yêu cầu tổ chức/cá nhân phải thành lập doanh nghiệp, có ít nhất 02 người có chứng chỉ môi giới bất động sản, người quản lý sàn phải có chứng chỉ môi giới bất động sản và một số yêu cầu chung về cơ sở vật chất, địa điểm) dẫn đến việc không thanh lọc được các sàn giao dịch bất động sản yếu kém và thiếu chuyên nghiệp; chưa đảm bảo việc quản lý các giao dịch bất động sản thông qua sàn, phòng chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản, tạo kẽ hở cho các sàn giao dịch bất động sản lách luật để hoạt động kinh doanh.

- Quy định về điều kiện các tổ chức, cá nhân được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, điều kiện thi sát hạch để được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản còn đơn giản, dễ dàng nên việc quản lý hoạt động môi giới bất động sản còn chưa đảm bảo yêu cầu (thực tế còn một bộ phận đội ngũ làm môi giới bất động sản còn yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh).

- Luật Kinh doanh bất động sản quy định các cá nhân chỉ cần đáp ứng đủ điều kiện (có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế) là có thể thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản mà không yêu cầu phải hoạt động trong tổ chức hoặc doanh nghiệp.

- Thiếu quy định về việc thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đối với cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản khi vi phạm quy định của Luật, việc xử lý vi phạm chỉ được quy định trong Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 1 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng nên hiệu lực chưa cao.

- Thiếu quy định về điều kiện được hoạt động đối với các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Thứ bảy, quy định trong điều tiết thị trường bất động sản còn những tồn tại, hạn chế sau:

- Các quy định hiện hành còn thiếu hoặc lỏng lẻo để thị trường bất động sản phát triển thiếu kiểm soát, không có quy hoạch, kế hoạch, chạy theo lợi nhuận, phong trào; cơ cấu sản phẩm bất động sản không phù hợp, dư thừa bất động sản thuộc phân khúc cao cấp, thiếu bất động sản thuộc phân khúc trung bình và thấp để đáp ứng nhu cầu sử dụng của đại đa số người dân.

- Các giải pháp điều tiết thị trường trong một số giai đoạn chưa đảm bảo đồng bộ, thiếu nền tảng quy định pháp luật nên việc triển khai khó khăn và có tác động chậm.

- Chưa có cơ chế cụ thể để kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản; chưa quy định cụ thể về trách nhiệm, thẩm quyền kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản của cơ quan nhà nước các cấp.

Thứ tám, quy định trong quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản còn những tồn tại, hạn chế sau:

- Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản chưa được quy định đầy đủ; chưa phân định cụ thể, rõ ràng giữa các Bộ, ngành, cơ quan trung ương với địa phương.

- Công tác thanh, kiểm tra, xử lý sai phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thực hiện chưa tốt, chưa thường xuyên, liên tục.

- Các quy định hiện hành trong việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản còn phân tán, không tập trung (được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014), thiếu quy định cụ thể, chi tiết đối với việc xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản; việc tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản tại hầu hết các địa phương còn chậm trễ dẫn đến hiệu quả của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa đạt mục tiêu đề ra.

Xuất phát từ những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nêu trên, đồng thời để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật và thể chế hóa kịp thời các chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản thì việc xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để thay thế cho Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là hết sức cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH VÀ QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT

1. Mục đích

Thể chế hóa kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 để phù hợp tình hình thực tế hiện nay, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản với các luật khác có liên quan.

2. Quan điểm

Bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, văn bản khác có liên quan của Chính phủ để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và phát triển thị trường bất động sản; đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật; sửa

đổi, bổ sung các quy định nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Giải quyết tình trạng chông chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến bất động sản như đất đai, đầu tư, tài chính, tín dụng.

Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương về thị trường bất động sản.

Hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh; đảm bảo vận hành các quan hệ về kinh doanh bất động sản theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

Theo Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13/6/2022 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 thì Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã được bổ sung vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 để trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023), thông qua tại kỳ họp thứ 6 (tháng 10 năm 2023).

Thực hiện sự phân công của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã tổ chức xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đảm bảo các yêu cầu của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể như sau:

1. Tổng kết để đưa vào đánh giá thi hành 8 năm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 trên toàn quốc.

2. Lập hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) báo cáo Quốc hội để đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022.

3. Thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) gồm đại diện của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp, các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan và một số địa phương (Quyết định số 640/QĐ-BXD ngày 26 tháng 7 năm 2022).

4. Tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như: họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, hội thảo 3 miền Bắc - Trung - Nam với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, lấy ý kiến các đối tượng chịu tác động về các chính

sách, nội dung của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); tổ chức khảo sát, học hỏi kinh nghiệm trong nước và nước ngoài.

5. Đăng tải để lấy ý kiến rộng rãi đối với hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng theo quy định (Văn bản số 3921/BXD-QLN ngày 06 tháng 9 năm 2022).

6. Lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, các hiệp hội có liên quan và tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia đối với dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) (các văn bản số: 3920/BXD-QLN; 3919/BXD-QLN; 3918/BXD-QLN; 5946/BXD-QLN; 13/BC-BXD).

7. Ngày 07 tháng 03 năm 2023, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tổ chức Hội nghị phản biện xã hội dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

8. Ngày 13/02/2023, Thường trực Chính phủ đã họp và ngày 23 tháng 02 năm 2023 Chính phủ đã họp để thảo luận về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trong phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật (Thông báo số 46/TB-VPCP ngày 22 tháng 02 năm 2023 và Nghị quyết số 27/NQ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Chính phủ). Ngày 31 tháng 3 năm 2023, Chính phủ đã họp và cho ý kiến đối với **dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**. Trên cơ sở ý kiến của các Thành viên Chính phủ, cơ quan chủ trì soạn thảo đã có báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ và hoàn thiện dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

9. Ngày 05/04/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình số 108/TTr-CP báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

10. Ngày 11/4/2023, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội có báo cáo số 1794/BC-UBKT15 thẩm tra sơ bộ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); ngày 12/4/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã tổ chức họp cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và ngày 17/4/2023 Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Thông báo số 2205/TB-TTKQH kết luận về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

11. Ngày 25/4/2023, Chính phủ đã tổ chức họp để nghe báo cáo về việc tiếp thu, giải trình ý kiến Ủy ban thường vụ Quốc hội chỉnh lý Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các Ủy ban của Quốc hội, chỉnh lý, hoàn thiện dự án Luật (chi tiết tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này).

Ngày /4/2023, Chính phủ ban hành công văn số /VPCP-PL về việc tiếp thu, giải trình ý kiến Ủy ban thường vụ Quốc hội về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), trong đó giao Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ, ký Tờ trình báo cáo Quốc hội khóa XV về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) gồm 10 Chương với 92 Điều. Cụ thể như sau:

1. Chương I: Những quy định chung

Chương này gồm 12 Điều (từ Điều 01 đến Điều 12) quy định về: Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan; Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh; Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; Các hành vi bị cấm; Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Yêu cầu đối với dự án bất động sản.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới và một số điểm được sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung các khái niệm mới như: dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản; chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; điều tiết thị trường bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung các khái niệm: kinh doanh bất động sản; nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; sàn giao dịch bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc kinh doanh bất động sản; công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; các hành vi bị cấm; trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong phạm vi điều chỉnh của Luật.

- Bổ sung quy định về áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan; các loại bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong

dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Chương II: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Chương này gồm 10 Điều (từ Điều 13 đến Điều 22) quy định về: Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh; Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh; Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới và một số điểm được sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung quy định về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về: nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; điều kiện nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh và nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở.

3. Chương III: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Chương này gồm có 6 Điều (từ Điều 23 đến Điều 28) quy định về: Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới và một số điểm được sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung quy định về các loại nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về: nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng

hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Chương IV: Kinh doanh quyền sử dụng đất

Chương này gồm có 03 Mục với 11 Điều (từ Điều 29 đến Điều 39), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 29 đến Điều 31) quy định về: Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản.

Mục 2 (từ Điều 32 đến Điều 35) quy định về: Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cần phải đáp ứng các yêu cầu dưới đây; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Mục 3 (từ Điều 36 đến Điều 39) quy định về: Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới và một số điểm được sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung quy định về: Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về: Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển

nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản.

5. Chương V: Chuyển nhượng dự án bất động sản

Chương này gồm có 5 Điều (từ Điều 40 đến Điều 44) quy định về: Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản; Điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm sửa đổi, bổ sung như sau:

- **Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản; điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.**

- **Bổ sung quy định về thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.**

6. Chương VI: Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chương này gồm có 02 Mục với 9 Điều (từ Điều 45 đến Điều 53), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 45 đến Điều 49) quy định về: Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Giá giao dịch bất động sản; Thanh toán trong giao dịch bất động sản.

Mục 2 (từ Điều 50 đến Điều 53) quy định về: Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng; Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm sửa đổi, bổ sung như sau:

- **Bổ sung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản theo hướng Luật hóa một số quy định đang có tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.**

- **Bổ sung quy định về sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.**

- Sửa đổi, bổ sung quy định về giá giao dịch bất động sản; thanh toán trong giao dịch bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng; điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

7. Chương VII: Kinh doanh dịch vụ bất động sản

Chương này gồm có 05 Mục với 24 Điều (từ Điều 54 đến Điều 77), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 54 đến Điều 55) quy định về: Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; Phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Mục 2 (từ Điều 56 đến Điều 64) quy định về: Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; Các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản; Thành lập của sàn giao dịch bất động sản; Điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Quyền của sàn giao dịch bất động sản; Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản.

Mục 3 (từ Điều 65 đến Điều 69) quy định về: Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; Nội dung môi giới bất động sản; Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản; Quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản.

Mục 4 (từ Điều 70 đến Điều 74) quy định về: Phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản.

Mục 5 (từ Điều 75 đến Điều 77) quy định về: Điều kiện đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung quy định nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản; điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ

quản lý bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản; phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; thù lao của cá nhân môi giới bất động sản; quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

8. Chương VIII: Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Chương này gồm có 05 Điều (từ Điều 78 đến Điều 82) quy định về: Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới:

- Hợp nhất, bổ sung một số quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 về xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản như: cấu trúc thành phần của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, khai thác thông tin từ hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Bổ sung mới một số quy định cụ thể về: nội dung của cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng, quản lý, vận hành và kinh phí để xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

9. Chương IX: Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

Chương này gồm có 02 Mục với 8 Điều (từ Điều 83 đến Điều 90), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 83 đến Điều 86) quy định về: Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; Các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản; Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

Mục 2 (từ Điều 87 đến Điều 90) quy định về: Nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; Xử lý vi phạm; Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương; Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới:

- Các quy định về điều tiết thị trường bất động sản được quy định tại Mục 1 của Chương IX là nội dung mới được quy định trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm điều tiết, bình ổn thị trường bất động sản trong các trường hợp khi thị trường tăng trưởng "nóng", "đóng băng".

- Điều chỉnh, bổ sung quy định về: nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; xử lý vi phạm; trách nhiệm của các cơ quan trung ương và địa phương.

10. Chương X: Điều khoản thi hành

Chương này gồm có 02 Điều (từ Điều 91 đến Điều 92) quy định về: hiệu lực thi hành; quy định chuyển tiếp.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới:

- Bổ sung các quy định chuyển tiếp về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; hợp đồng kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Chính phủ kính trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến./.

(Hồ sơ gửi kèm: (1) Dự thảo Luật; (2) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự án Luật; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; (4) Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về dự án Luật; (5) Báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; (6) Báo cáo đánh giá tác động chính sách trong dự án Luật; (7) Báo cáo rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan; (8) Báo cáo về lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự án Luật; (9) Báo cáo kinh nghiệm quốc tế; (10) Dự thảo văn bản quy định chi tiết).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN;
- Lưu: VT, PL (03).

TM. CHÍNH PHỦ
TUQ. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Nguyễn Thanh Nghị

PHỤ LỤC
NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN KẾT LUẬN CỦA ỦY BAN
THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI VỀ DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
(SỬA ĐỔI)

(Kèm theo Tờ trình số...../TTr-CP ngày /4/2023)

I. Các nội dung tiếp thu

1. Về nội dung thể chế hóa đầy đủ các chủ trương lớn của Đảng (Nội dung kết luận tại Mục 1.1 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ tiếp tục rà soát, thể chế hóa đầy đủ các chủ trương lớn của Đảng, đặc biệt là Văn kiện và Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa để hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất; kiến tạo để phát triển thị trường trên cơ sở quản lý chặt chẽ, bảo đảm an toàn, lành mạnh, ổn định, vận hành thông suốt cho thị trường bất động sản và các thị trường liên quan như thị trường vốn, tiền tệ, tín dụng; cơ cấu lại thị trường bất động sản, sử dụng nguồn lực tiết kiệm, hiệu quả; xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; phát triển đô thị, các dự án bất động sản gắn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý, có tính đến thời điểm thực hiện quy hoạch, kế hoạch để cân đối cung cầu, tạo mặt bằng giá bất động sản phù hợp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và người dân; tăng cường thực hiện giao dịch không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, điều chỉnh nội dung dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), dự thảo Tờ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội để đảm bảo thống nhất với các nội dung tại Kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi đã thể chế hóa các đường lối, chủ trương tại các Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017 của Ban chấp hành Trung ương tại Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương; trong đó, chú trọng các nội dung: thực hiện giao

dịch quyền sử dụng đất, bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản (Điều 56); công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 7); tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản (Điều 49); nâng cao yêu cầu về năng lực tài chính, trách nhiệm của các chủ đầu tư dự án bất động sản cũng như bảo đảm, bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân khi tham gia giao dịch bất động sản (Điều 10, Điều 18); chia sẻ, kết nối thông tin, dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan về đất đai, công chứng/chứng thực... nhằm đảm bảo việc xây dựng hệ thống thông tin của các Bộ, ngành không chồng chéo, trùng lặp tiến tới thiết lập được một nguồn dữ liệu lớn bao gồm các thông tin liên quan đến giao dịch đất đai, nhà ở, hợp đồng trong giao dịch bất động sản, công chứng/chứng thực, thuế...(Điều 80, Điều 81).

2. Về nội dung đánh giá tác động các chính sách; giải thích các khái niệm, giải thích từ ngữ (Nội dung kết luận tại Mục 1.2 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ bổ sung đánh giá kỹ lưỡng tác động đối với từng chính sách cụ thể; hoàn thiện dự thảo văn bản quy định chi tiết thi hành Luật; rà soát, các khái niệm, giải thích từ ngữ đầy đủ, phù hợp, bảo đảm tính thống nhất của các khái niệm trong hệ thống pháp luật; nghiên cứu thêm về tên gọi của Luật để phù hợp với phạm vi, nội dung điều chỉnh; nghiên cứu điều chỉnh hợp lý bố cục và sử dụng từ ngữ trong dự thảo Luật; rà soát, hoàn thiện, bổ sung các điều cấm.

Tiếp thu kiến này, Chính phủ xin báo cáo như sau:

Chính phủ đã rà soát bổ sung trong Báo cáo đánh giá tác động các chính sách, đánh giá kỹ lưỡng đối với các chính sách đề xuất; xây dựng hoàn thiện dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật;

Chính phủ đã rà soát các khái niệm, giải thích từ ngữ đầy đủ, phù hợp, chỉnh sửa khái niệm về kinh doanh bất động sản (Điều 3) bảo đảm tính thống nhất của các khái niệm trong dự thảo Luật đồng bộ với các Luật khác có liên quan; chỉnh sửa quy định các hành vi bị cấm (Điều 9).

Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa lại nội dung dự thảo Luật, bỏ Chương quy định về điều tiết thị trường bất động sản, quy định gộp nội dung này vào Chương quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Bố cục của dự thảo Luật điều chỉnh còn 10 chương với 91 Điều. Bố cục dự thảo Luật điều chỉnh bảo đảm tính thống nhất theo đúng kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3. Về nội dung điều tiết thị trường bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.3 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ hoàn thiện quy định về điều tiết thị trường bất động sản để có quy định liên quan đến tái cấu trúc thị trường bất động sản, tái cấu trúc sản phẩm và có quy định nhằm bảo đảm Nhà nước có biện pháp điều tiết khi có biến động lớn của thị trường bất động sản, thị trường phát triển quá “nóng” hoặc thị trường “đóng băng”, đình trệ ảnh hưởng đến các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, ổn định vĩ mô và các cân đối lớn của nền kinh tế, tách bạch quan hệ pháp luật mang tính chất công (các quan hệ quản lý nhà nước, điều tiết thị trường...) và các quan hệ mang tính chất tư (hợp đồng, môi giới, quan hệ cung cầu...) trên cơ sở tôn trọng quy luật thị trường, quy luật cạnh tranh.

Về nội dung này, Chính phủ xin báo cáo như sau:

Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa tổng thể dự thảo Luật. Các chính sách được quy định trong dự thảo Luật được xây dựng trên nguyên tắc tôn trọng các quy luật của thị trường, quy luật cạnh tranh; nhà nước điều tiết, quản lý để đảm bảo hoạt động kinh doanh bất động sản diễn ra thông suốt, minh bạch hiệu quả, phát huy, thu hút tối đa các nguồn lực, vận hành trong khuôn khổ pháp luật, hạn chế các rủi ro. Cụ thể:

- Đã chỉnh sửa các quy định trong dự thảo Luật về điều tiết thị trường bất động sản đảm bảo nguyên tắc Nhà nước không can thiệp hành chính, phá vỡ quy luật thị trường (Điều 83)

- Đã chỉnh sửa Điều 12 của dự thảo Luật về yêu cầu đối với dự án bất động sản để có cơ sở, công cụ thực hiện các mục tiêu cấu trúc, tái cấu trúc thị trường bất động sản; cấu trúc, tái cấu trúc sản phẩm bất động sản.

4. Về nội dung liên quan quy định “Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan (Điều 5 dự thảo Luật)”

Tại Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát quy định áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan còn chung chung; đề nghị rà soát, quy định rõ các điều, khoản của các luật khác hết hiệu lực hoặc sửa đổi, bổ sung tại Chương XI (Điều khoản thi hành) để bảo đảm thống nhất, phù hợp với yêu cầu tại khoản 2 Điều 12 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát chỉnh sửa nội dung quy định tại Điều 5 dự thảo Luật để xác định rõ phạm vi áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản với các luật có liên quan, cụ thể như sau:

"Điều 5. Áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, trừ các trường hợp sau đây:

a) Việc quản lý, sử dụng, giao dịch tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước, tài sản công; sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

b) Việc xử lý tài sản đảm bảo của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng;

c) Việc chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp bất động sản theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Hợp tác xã.

2. Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về kinh doanh bất động sản khác với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về kinh doanh bất động sản phải căn cứ vào pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi kinh doanh bất động sản".

Về nội dung điều khoản thi hành, Chính phủ đã rà soát rà soát các nội dung hết hiệu lực thi hành được thay thế của các Luật có liên quan. Theo đó, chỉ liên quan đến một số quy định của Luật Nhà ở về giao dịch kinh doanh nhà ở và hệ thống thông tin về nhà ở. Tuy nhiên, các nội dung này đã được sửa đồng bộ trong Luật Nhà ở (sửa đổi); Luật nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) dự kiến sẽ được thông qua và có hiệu lực thi hành đồng thời.

5. Về nội dung phân cấp quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, báo cáo thông tin (Nội dung kết luận tại Mục 1.3 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ hoàn thiện các quy định về quản lý nhà nước, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát các quy định liên quan về phân cấp, phân quyền trong dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp với yêu cầu và thực tiễn trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản. Nội dung quy định tại dự thảo Luật đã thể hiện theo hướng đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền. Việc quản lý

trực tiếp các hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản, quản lý thông tin bất động sản chủ yếu được phân cấp, phân quyền cho chính quyền và các cơ quan chuyên môn tại địa phương.

6. Về nội dung rà soát các quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản bảo đảm hợp lý, bao quát các loại bất động sản được phép kinh doanh (Nội dung kết luận tại Mục 1.4 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát phạm vi, đối tượng điều chỉnh và các quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản bảo đảm hợp lý, bao quát các loại bất động sản được phép kinh doanh thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhưng không chồng lấn với các luật có liên quan; lưu ý việc đầu tư xây dựng bất động sản nên để Luật Xây dựng điều chỉnh.

6.1. Rà soát phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Để làm rõ phạm vi điều chỉnh của Dự thảo Luật, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh sửa lại Điều 1 của Dự thảo cụ thể như sau:

Chỉnh sửa lại Điều 1 của Dự thảo. Cụ thể như sau:

"Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; điều tiết thị trường bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản".

6.2. Về đối tượng điều chỉnh và các quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản bảo đảm hợp lý, bao quát các loại bất động sản được phép kinh doanh thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhưng không chồng lấn với các luật có liên quan; lưu ý việc đầu tư xây dựng bất động sản nên để Luật Xây dựng điều chỉnh.

Chính phủ đã rà soát hoàn thiện quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản bảo đảm bao quát các loại bất động sản nhưng không chồng lấn phạm vi điều chỉnh với các luật có liên quan, chỉnh sửa Khoản 1 Điều 3:

"Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn để tạo lập bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận".

Dự thảo đã chỉnh sửa các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đảm bảo không chồng lấn với các Luật gồm: (1) Luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; (2) Luật về quản lý, sử dụng tài

sản công (3) Luật Các tổ chức tín dụng; (4) Luật Doanh nghiệp; (5) Luật Đầu tư; (6) Luật Chứng khoán, cụ thể:

- Đảm bảo đồng bộ, không chồng lấn với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về các nội dung liên quan đến kinh doanh nhà ở thương mại, nhà ở xã hội.

- Quy định về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đảm bảo không chồng lấn với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, đảm bảo rành mạch phạm vi điều chỉnh với Luật Đầu tư năm 2020.

- Quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản đồng bộ với Bộ Luật dân sự; phù hợp với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Xây dựng về các loại hình nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.

- Quy định về công chứng hợp đồng đảm bảo không chồng lấn với Luật Công chứng.

- Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai đảm bảo đồng bộ với Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam, Luật Các tổ chức tín dụng.

- Không quy định về hoạt động đầu tư, xây dựng để đảm bảo không chồng lấn với Luật Đầu tư, Luật Xây dựng.

6.3. Về bán, chuyển nhượng công trình xây dựng gắn liền với đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm.

Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa nội dung của dự thảo Luật quy định việc bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai gắn liền với đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và phần diện tích sàn xây dựng của công trình xây dựng gắn liền với đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, chỉ được thực hiện trong trường hợp Luật Đất đai có quy định cho phép thực hiện (Điểm e Khoản 3 Điều 15, Khoản 4 Điều 25).

7. Về nội dung rà soát làm rõ hơn quy định về chủ thể, điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.4 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ làm rõ hơn quy định về chủ thể, điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản; đánh giá kỹ tính hợp lý, khả thi của việc mở rộng phạm vi đối với các tổ chức, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản trong trường hợp do cơ quan, tổ chức phá sản, giải thể, chia tách; theo quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố

cáo; bất động sản là tài sản công; xử lý tài sản bảo đảm cho khoản nợ xấu là bất động sản, dự án bất động sản tại các tổ chức tín dụng, công ty mua bán, xử lý nợ...

Về nội dung này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa Điều 10 của Dự thảo Luật để làm rõ hơn quy định về điều kiện đối với các chủ thể tham gia kinh doanh, giao dịch bất động sản:

- Khoản 1 quy định về điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản;
- Khoản 2 quy định về cá nhân kinh doanh bất động sản;
- Khoản 3 quy định các trường hợp bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 nhưng phải tuân thủ điều kiện về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

8. Về rà soát, các khái niệm, giải thích từ ngữ trong dự thảo Luật đầy đủ, phù hợp (Nội dung kết luận tại Mục 1.4 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ cân nhắc việc mở rộng phạm vi do bỏ cụm từ “nhằm mục đích sinh lợi” trong khái niệm “kinh doanh bất động sản”; đề nghị sử dụng khái niệm “kinh doanh” bảo đảm thống nhất trong hệ thống pháp luật, nhất là pháp luật về doanh nghiệp và thương mại.

Về nội dung này, Chính phủ xin báo cáo như sau:

Chính phủ đã rà soát nội dung quy định tại Điều 3 của dự thảo Luật. Trên cơ sở vừa kế thừa sự phù hợp quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và để đồng bộ với khái niệm kinh doanh của Luật Doanh nghiệp năm 2020; đã chỉnh sửa khái niệm “Kinh doanh bất động sản” tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật như sau: “*Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn để tạo lập bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận*”.

Việc điều chỉnh nội dung khái niệm “Kinh doanh bất động sản” tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật để bảo đảm tính đồng bộ với Luật Doanh nghiệp năm 2020 về khái niệm kinh doanh; xác định đúng phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo đúng kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội và nội dung thẩm tra của Ủy ban Kinh tế Quốc hội.

9. Về hoàn thiện quy định đặt cọc trong giao dịch kinh doanh bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ hoàn thiện quy định về đặt cọc trong giao dịch kinh doanh bất động sản bảo đảm phù hợp, cụ thể, khả thi, an toàn pháp lý, không làm phát sinh “điểm nghẽn” về chính sách cản trở quá trình phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm sự phát triển an toàn, lành mạnh của thị trường bất động sản, phù hợp với Bộ luật Dân sự và các luật khác có liên quan.

Về nội dung này, Chính phủ xin báo cáo như sau:

Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2020 không quy định về quản lý việc huy động vốn thông qua hình thức đặt cọc giữ chỗ; nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản đã lợi dụng khoảng trống pháp luật này để thông qua các hình thức ký kết hợp đồng, các loại văn bản thỏa thuận để huy động vốn, trong đó có hình thức nhận tiền đặt cọc từ khách hàng kèm theo cam kết bán nhà ở trong dự án trong khi nhà ở trong dự án chưa có đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Rất nhiều tranh chấp phức tạp đã phát sinh từ các hợp đồng huy động vốn, hợp đồng đặt cọc được ký khi nhà ở chưa có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mà hệ quả làm phát sinh các tranh chấp rất phức tạp, ảnh hưởng sâu rộng đến thị trường bất động sản, các hậu quả bất lợi, thua thiệt thường nằm về phía khách hàng¹. Thực trạng nêu trên đã gây bất ổn cho thị trường bất động sản, trong khi pháp luật lại đang thiếu quy định cần thiết để ngăn chặn, xử lý tình trạng các doanh nghiệp lợi dụng hình thức đặt cọc để huy động vốn trái phép.

Xuất phát từ nhu cầu thực tiễn về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản lành mạnh, công khai, minh bạch, khắc phục các bất cập, giảm thiểu rủi ro, bảo vệ khách hàng là bên yếu thế trong giao dịch bất động sản, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã quy định về việc chủ đầu tư dự án bất động sản nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng có đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Để bảo đảm sự đồng bộ, không chồng lấn với quy định của Bộ luật Dân sự, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định về thời điểm nhận tiền đặt cọc của chủ đầu tư dự án bất động sản trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng khi bất động sản có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật để đảm bảo đối tượng chính của giao dịch là hợp pháp, có đủ điều kiện pháp lý để được giao dịch; các nội dung liên quan về hình thức, nội dung thỏa thuận đặt cọc giữa các bên thì thực hiện theo quy định của Bộ Luật Dân sự (điểm đ

¹ Một số ví dụ điển hình như các tranh chấp tại dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; trường hợp nhóm công ty Alibaba ký đặt hợp đồng đặt cọc giữ chỗ tại dự án Tây Bắc Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh mặc dù chưa được Ban Quản lý khu đô thị Tây Bắc chấp nhận hợp tác đầu tư; sự việc hàng trăm khách ký hợp đồng đặt cọc mua nhà ở tại dự án Roxana Plaza, dự án Happy One Central, dự án C-River View tại tỉnh Bình Dương đã bị cơ quan thẩm quyền xử lý vi phạm nhiều lần.

Khoản 4 Điều 24). Nội dung chỉnh sửa trong dự thảo Luật đảm bảo rành mạch, đồng bộ giữa dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Bộ Luật Dân sự về nội dung quy định về đặt cọc theo đúng nội dung thẩm định của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Ủy ban Kinh tế của Quốc hội.

10. Về thanh toán trong giao dịch bất động sản bảo đảm phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ hoàn thiện quy định về thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản bảo đảm phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW, cụ thể, khả thi, an toàn pháp lý, không làm phát sinh “điểm nghẽn” về chính sách cản trở quá trình phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm sự phát triển an toàn, lành mạnh của thị trường bất động sản, phù hợp với Bộ luật Dân sự và các luật khác có liên quan. Cần nhắc tính khả thi của quy định về bắt buộc nhận tiền thanh toán hợp đồng thông qua tài khoản ngân hàng.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát dự thảo Luật các nội dung liên quan về thanh toán hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản để đảm bảo phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW về định hướng tăng cường sử dụng thanh toán thông qua ngân hàng. Các nội dung này cũng được xây dựng trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành đang được áp dụng, thực thi thông suốt, không gây ách tắc trong giao dịch bất động sản; phù hợp, đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chính phủ đã chỉnh sửa nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 49 của dự thảo Luật về việc thanh toán hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản vừa đảm bảo quyền tự do thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không được vi phạm điều cấm của Luật, đồng thời tạo cơ sở, điều kiện để khuyến khích, tăng cường việc sử dụng hình thức thanh toán thông qua ngân hàng. Cụ thể như sau:

“Việc tiếp nhận, quản lý, sử dụng tiền thanh toán hợp đồng của khách hàng thông qua tài khoản ngân hàng của chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về thanh toán, tín dụng.

Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cung cấp cho khách hàng thông tin về tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam để tiếp nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản”.

11. Về quy định rõ nội dung, phạm vi bảo lãnh, quy định chặt chẽ, bảo đảm chủ đầu tư thực hiện đúng mục đích vốn vay, vốn huy động của khách hàng (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ quy định rõ nội dung, phạm vi bảo lãnh; quy định chặt chẽ, bảo đảm chủ đầu tư thực hiện đúng mục đích vốn vay, vốn huy động của khách hàng.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa Điều 27 của dự thảo Luật như sau:

- Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản phải có bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh nghĩa vụ bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Quy định này là cần thiết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người dân khi mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án; ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đúng cam kết.

- Để tháo gỡ một số vướng mắc trong thời gian qua khi áp dụng quy định về bảo lãnh, tạo điều kiện thuận lợi cho các bên tham gia giao dịch thực hiện quy định này, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã tiếp thu ý kiến góp ý của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khi xây dựng quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án. Đồng thời, để ngăn chặn việc "lách luật" trong dự thảo Luật đã bổ sung quy định về quản lý tiền của người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thông qua tài khoản mở riêng tại ngân hàng trong thời gian người mua, thuê mua nhà ở chưa nhận được chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng đã cam kết bảo lãnh nhằm bảo đảm chủ đầu tư thực hiện đúng mục đích vốn huy động của khách hàng, vốn vay từ các tổ chức tín dụng.

12. Về ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát quy định bảo đảm ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm quyền lợi cho người mua.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa lại các nội dung trong dự thảo Luật, cụ thể: Bổ sung quy định về trách nhiệm của Chủ đầu tư khi bán bất động sản hình thành trong tương lai tại Khoản 4 Điều 24 dự thảo Luật; đối với quyền, nghĩa vụ của Sàn giao dịch bất động sản và cơ chế xử lý vi phạm đối với các trường hợp có hành vi vi phạm quy định pháp luật trong kinh doanh

bất động sản đã được quy định cụ thể tại Điều 62, Điều 63 và Điều 87 của dự thảo luật để bảo đảm quy định ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản theo đúng kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

13. Về nguyên tắc tổ chức hoạt động, nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản, mối quan hệ giữa xác nhận giao dịch qua sàn với công chứng và đăng ký đất đai (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ quy định rõ địa vị pháp lý, điều kiện thành lập, nguyên tắc tổ chức, cơ chế hoạt động, nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm tính chuyên nghiệp, hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, quy định rõ mối quan hệ giữa xác nhận giao dịch qua sàn với công chứng và đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm quyền lợi cho người mua.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa nội dung tại Khoản 5 Điều 61 của dự thảo Luật theo hướng bỏ quy định giấy xác nhận qua sàn làm căn cứ để kê khai nộp thuế, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất; bổ sung quy định người đại diện sàn giao dịch bất động sản ký xác nhận giao dịch thành công vào hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và khách hàng, hợp đồng này làm căn cứ để làm các thủ tục tiếp theo theo quy định của các pháp luật có liên quan. Quy định này để làm rõ nguyên tắc tổ chức hoạt động, nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản, mối quan hệ giữa xác nhận giao dịch qua sàn với công chứng và đăng ký đất đai theo đúng kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

14. Về nội dung chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải phù hợp với Luật Đầu tư (Nội dung kết luận tại Mục 1.8 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ việc chuyển nhượng phải bám sát nguyên tắc không làm thay đổi nội dung, tiến độ, chất lượng dự án, có các quy định ràng buộc trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng.

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát chỉnh sửa quy định tại Điều 40, Điều 42, Điều 43, Điều 44 của dự thảo Luật, cụ thể:

- Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo hướng quy định thống nhất về trình tự, thủ tục về chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Đầu tư năm 2020. Theo đó, Điều 42, 43 của Dự thảo đã cập nhật nội dung đảm

bảo đồng bộ với Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi Điều 50, Điều 51 Luật KDBDS 2014).

- Về nguyên tắc, điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản được quy định thực hiện thống nhất theo luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, thay vì điều kiện phải "có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" bằng phải "hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai". Nội dung này đã được thống nhất trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Đây là phương án xin ý kiến và được Chính phủ lựa chọn thay vì cho phép các bên chuyển nhượng thỏa thuận việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính.

15. Về nội dung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.9 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản tương thích với từng loại bất động sản, đồng bộ, thống nhất với các luật có liên quan; có quy định để bảo đảm tính pháp lý cho hợp đồng giao dịch bất động sản để bảo vệ quyền lợi cho người mua. Đối với các loại hình bất động sản như căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú, nhà phố thương mại, bất động sản nghỉ trang... cần có quy định chung, tổng thể để bao quát loại hình bất động sản này, tránh bị động khi thực tế phát sinh, bảo đảm tương thích, thống nhất với pháp luật có liên quan, nhất là quy định về quyền và thời hạn sử dụng đất trong Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi); quy định cụ thể, phù hợp với đặc thù của loại bất động sản này, bảo đảm khả thi trong thực hiện theo nguyên tắc không hợp thức hóa các sai phạm.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát, điều chỉnh Điều 46 của dự thảo Luật để bổ sung đầy đủ các loại hợp đồng đồng bộ với Điều 6 của dự thảo Luật đảm bảo quy định chung, tổng thể để bao quát các loại hình bất động sản, tránh bị động khi thực tế phát sinh, bảo đảm tương thích, thống nhất với pháp luật có liên quan; đồng bộ với các quy định của Luật Nhà ở (sửa đổi) về các loại nhà ở, Luật Đất đai (sửa đổi) về quyền và thời hạn sử dụng đất. Cụ thể sửa khoản 1 Điều 45 của dự thảo Luật như sau:

“1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

a) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;

b) Hợp đồng thuê nhà ở nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ;

c) Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có chức năng du lịch, lưu trú;

- d) *Hợp đồng thuê công trình xây dựng có chức năng du lịch, lưu trú;*
- đ) *Hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng có chức năng giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng khác;*
- e) *Hợp đồng thuê công trình xây dựng có chức năng giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và các công trình xây dựng khác;*
- g) *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;*
- h) *Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;*
- i) *Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;*
- k) *Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;*
- l) *Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng”.*

16. Về nội dung bảo đảm rõ ràng, khả thi; cụ thể hóa tối đa những nội dung đã được kiểm nghiệm và áp dụng ổn định trong thực tiễn, nhất là luật hóa các quy định trong các văn bản quy định chi tiết đã áp dụng hiệu quả thời gian qua. (*Nội dung kết luận tại Mục 1.11 Thông báo số 2205/TB-TTKQH*)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát các điều khoản của dự thảo Luật bảo đảm rõ ràng, khả thi; cụ thể hóa tối đa những nội dung đã được kiểm nghiệm và áp dụng ổn định trong thực tiễn, nhất là luật hóa các quy định trong các văn bản quy định chi tiết đã áp dụng hiệu quả thời gian qua.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát các nội dung liên quan về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản tại dự thảo Luật với các quy định liên quan trong các Nghị định của Chính phủ:

Trên cơ sở rà soát, đã luật hóa những nội dung quy định trong các Nghị định đã được kiểm nghiệm và áp dụng ổn định trong thực tiễn vào trong dự thảo Luật:

- Các nội dung quy định về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Các nội dung quy định về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP.

17. Về xử lý mâu thuẫn, chồng chéo, bất cập với các luật có liên quan bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật (*Nội dung kết luận tại Mục 1.12 Thông báo số 2205/TB-TTKQH*)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ tiếp tục rà soát kỹ lưỡng để phát hiện tất cả các mâu thuẫn, chồng chéo, bất cập với các luật có liên quan, đồng thời xử lý tương thích, triệt để theo kết quả rà soát, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật kể cả các luật đang sửa đổi, nhất là pháp luật về dân sự, đất đai, quy hoạch, đầu tư, tài chính, tín dụng, nhà ở, tài sản công; rà soát kỹ các quy định về áp dụng Luật, điều khoản chuyển tiếp để bảo đảm tính khả thi, tuân thủ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tránh vướng mắc khi áp dụng trong thực tiễn.

Tiếp thu nội dung này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa các nội dung quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Theo đó, Dự thảo đã chỉnh sửa nội dung quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đảm bảo không chồng lấn với các Luật gồm: (1) Luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; (2) Luật về quản lý, sử dụng tài sản công (3) Luật Các tổ chức tín dụng; (4) Luật Doanh nghiệp; (5) Luật Đầu tư; (6) Luật Chứng khoán, cụ thể:

- Đảm bảo đồng bộ, không chồng lấn với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về các nội dung liên quan đến kinh doanh nhà ở thương mại, nhà ở xã hội.

- Quy định về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đảm bảo không chồng lấn với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, đảm bảo rành mạch phạm vi điều chỉnh với Luật Đầu tư.

- Quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản đồng bộ với Bộ Luật dân sự; phù hợp với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Xây dựng về các loại hình nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.

- Quy định về công chứng hợp đồng đảm bảo không chồng lấn với Luật Công chứng.

- Quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai đảm bảo đồng bộ với Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam, Luật Các tổ chức tín dụng.

- Không quy định về hoạt động đầu tư, xây dựng để đảm bảo không chồng lấn với Luật Đầu tư, Luật Xây dựng.

18. Về rà soát các chính sách điều tiết thị trường bất động sản, chống đầu cơ đảm bảo minh bạch thị trường, lợi ích của các bên trong giao dịch bất động sản

Dự thảo đã có 04 Điều từ Điều 83 đến Điều 86 quy định về nguyên tắc, các trường hợp, thẩm quyền và biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản. Trong đó, tại Điều 86 quy định cụ thể về thực hiện biện pháp điều tiết thị trường như sau:

“1. Chính phủ quyết định điều tiết thị trường bất động sản theo thẩm quyền thông qua điều hành thực hiện các chính sách: cung cầu hàng hóa bất động sản thông qua chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản; thuế, tín dụng, đất đai, tài chính, các chính sách thích hợp khác trong từng thời kỳ nhất định.

2. Chính phủ trong thẩm quyền được giao ban hành cơ chế, chính sách, giải pháp để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản”.

19. Nội dung xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.10 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ hoàn thiện quy định về xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, cơ chế khai thác, chia sẻ dữ liệu. Hoàn thiện cơ chế, chế tài để xử lý nghiêm các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 78, Điều 79, Điều 80, Điều 81, Điều 82 của dự thảo Luật như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi các lý do:

Dự thảo Luật đã có nội dung quy định liên quan đến việc kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu giữa dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản các dữ liệu chuyên ngành khác (đất đai, thuế, tín dụng, công chứng/chứng thực...) do các Bộ, ngành đang xây dựng, quản lý và vận hành đặc biệt là các thông tin, dữ liệu về đất đai.

- Qua đối chiếu, tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đều có quy định tương đồng về việc kết nối liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương. Theo đó, việc liên thông, kết nối và chia sẻ giữa các cơ sở dữ liệu chuyên ngành đảm bảo tuân thủ theo quy định của Nghị định số 47/2020/NĐ-CP đồng thời hạn chế tối đa được tình trạng chông chéo trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành có liên quan.

- Các quy định liên quan đến việc cơ chế liên thông, kết nối, chia sẻ dữ liệu trong dự thảo Luật được quy định cụ thể tại: khoản 3, điểm c khoản 4, khoản 5 Điều 80. Bên cạnh đó, nội dung quy định chi tiết việc kết nối, liên thông giữa các cơ sở dữ liệu sẽ được cụ thể hóa trong Nghị định sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực.

- Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật (khoản 6 Điều 80).

II. Các nội dung giải trình

1. Về giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát quy định bảo đảm quyền tự do lựa chọn phương thức giao dịch của người dân, cần xác định sàn giao dịch bất động sản không phải là công cụ quản lý nhà nước; ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm quyền lợi cho người mua.

Về nội dung này, Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 57 của dự thảo Luật như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi các lý do:

a) Căn cứ các chủ trương của Đảng

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “*Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm...*”

- Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng về việc cần “*Chú trọng hoàn thiện hệ thống pháp luật đầy đủ, đồng bộ, thống nhất, kịp thời, khả thi, ổn định, công khai, minh bạch, có sức cạnh tranh quốc tế, lấy quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân, doanh nghiệp làm trọng tâm...*”.

- Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Về “*Phát triển thị trường bất động sản*”, Nghị quyết đã có những định hướng: “*Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản. Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương*”.

- Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng Xã hội chủ nghĩa, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII đã nêu quan điểm chỉ đạo: "*hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để **phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản**. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới. Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở*".

- Ngoài ra quy định này đã được đánh giá tác động kỹ và đã được thông qua tại Tờ trình đề nghị xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) số 42/TTr-BXD ngày 14/12/2021. Bên cạnh đó, để đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật, hoàn thiện cơ chế phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố ở Việt Nam theo pháp luật về Phòng chống rửa tiền.

b) Căn cứ thực tiễn

- *Hiện nay, mặc dù không quy định bắt buộc giao dịch qua sàn nhưng thực tế phần lớn (90%) các chủ đầu tư tổ chức bán hàng thông qua sàn hoặc tổ chức môi giới; các chủ đầu tư quy mô lớn tự tổ chức sàn giao dịch hoặc bộ phận bán hàng riêng.*

- *Các trường hợp mua bán, giao dịch trực tiếp (không thông qua sàn giao dịch bất động sản, không thông qua công chứng) có thể dẫn đến nhiều rủi ro cho người mua vì khó kiểm chứng chất lượng, pháp lý, giá cả... của bất động sản. Thực tế, đã xảy ra nhiều vụ lừa đảo bán bất động sản không có pháp lý (dự án ma, dự án không đủ hạ tầng kỹ thuật, không được phép xây dựng...) hoặc dự án chưa đủ điều kiện pháp lý².*

- *Quy định giao dịch qua sàn không làm giảm tính cạnh tranh của thị trường hay tạo ra sự độc quyền của các sàn giao dịch bất động sản. Vì các sàn giao dịch bất động sản không bị hạn chế thành lập. Đến nay, trên cả nước có trên 1.000 sàn bất động sản hoạt động, các sàn còn phải cạnh tranh để có được khách hàng và sản phẩm trong hoạt động của mình.*

- *Quy định giao dịch qua sàn không gia tăng chi phí bất hợp lý cho chủ đầu tư hay làm tăng giá bán. Thay vì chủ đầu tư bỏ chi phí (sử dụng bộ máy, nguồn lực riêng của mình) để tự tổ chức bán hàng bằng việc thuê sàn bất động sản thực hiện. Việc này nhiều khi còn tiết kiệm chi phí bán hàng cho chủ đầu tư, vì các sàn bất động sản là đơn vị bán hàng chuyên nghiệp (có sẵn dữ liệu khách hàng, có sẵn liên kết các sàn, có sẵn các kênh tiếp thị, quảng cáo...) nên hiệu quả và hiệu suất cao hơn.*

c) Quan điểm, mục đích của quy định bắt buộc giao dịch qua sàn

² Dự án lừa đảo của công ty địa ốc Alibaba tại Đồng Nai, Vũng Tàu; dự án Roxana Plaza Bình Dương của công ty TNHH Xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản Tường Phong.

- **Thế chế hóa chủ trương của Đảng** tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa XIII và các Nghị quyết, Văn kiện Đại hội Đảng...;

- **Tăng cường kiểm soát, công khai, minh bạch, bảo vệ quyền lợi người dân** trong giao dịch bất động sản nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền tự do trong hoạt động, phương thức giao dịch bất động sản của người dân

- Các giao dịch bất động sản hình thành tương lai có nhiều đặc thù như: **tài sản chưa hình thành, pháp lý của dự án bất động sản phức tạp, điều kiện đưa vào kinh doanh phải được kiểm soát theo thực tế triển khai của dự án, các giao dịch này không thực hiện qua công chứng**. Do vậy, đưa vào giao dịch qua sàn để đảm bảo công khai, minh bạch, quản lý.

- Minh bạch hóa hoạt động của tất cả các chủ thể tham gia thị trường, tránh rủi ro cho người dân, hạn chế hiện tượng khiếu kiện gây mất trật tự an ninh xã hội. Nâng cao được vai trò, trách nhiệm của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản; tạo lập được môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản lành mạnh, ổn định.

- Hàng hóa bất động sản hình thành trong tương lai, khi qua sàn giao dịch buộc phải được thẩm định, thẩm tra, tuân thủ các quy định của pháp luật mới được niêm yết công bố và giao dịch. Điều này giúp ngăn chặn các hành vi lừa đảo bán bất động sản ma.

- Đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, những người yếu thế trong quá trình giao dịch bất động sản. Tạo được hành lang pháp lý, kênh thông tin an toàn về bất động sản để người dân không bị mua nhầm các dự án ma, dự án không đủ điều kiện pháp lý.

- Góp phần tăng tính cạnh tranh lành mạnh đối với các sàn giao dịch bất động sản. Các sàn giao dịch sẽ phải chú trọng tới xây dựng thương hiệu, tiêu chuẩn chuyên môn, năng lực tài chính, tính minh bạch, đội ngũ nhân sự..... để có đủ điều kiện được phân phối sản phẩm cho chủ đầu tư.

- Chống thất thu thuế cho Nhà nước, đảm bảo được cơ chế phòng chống rửa tiền, điều tiết thị trường kịp thời hơn và nhà đầu tư phản ứng với thị trường nhanh hơn nhờ có số liệu đầy đủ và minh bạch.

- Nhà nước có công cụ quản lý thông tin về thị trường bất động sản, từ đó đưa ra các chính sách nhằm điều tiết kịp thời thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định.

- Việc định chế hóa giao dịch qua sàn góp phần thúc đẩy quá trình chuyển đổi số và minh bạch dữ liệu, hỗ trợ việc chống thất thu thuế, chống rửa tiền, hỗ trợ quá trình điều tiết thị trường tốt hơn và các nhà đầu tư có đầy đủ cơ sở ra quyết định hơn

2. Về chương trình đào tạo và cấp chứng chỉ đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, thời hạn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ nghiên cứu bổ sung quy định về chương trình đào tạo và bằng cấp, chứng chỉ đối với đào tạo bồi dưỡng kiến thức điều hành sàn giao dịch bất động sản; hoàn thiện quy định điều kiện, quyền, nghĩa vụ, đào tạo, cấp chứng chỉ, thời hạn của chứng chỉ đối với hoạt động môi giới hướng tới chuyên nghiệp.

Về nội dung này, Chính phủ ý kiến như sau:

Tại Điểm a Khoản 3 Điều 75 dự thảo đã quy định các cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy và bộ đề kiểm tra có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành; tại Khoản 5 Điều 75 quy định giao Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.

Tại Điều 76, Điều 77 của dự thảo Luật đã quy định về điều kiện các cá nhân được dự thi sát hạch và được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quy định cơ bản giữ nguyên quy định hiện hành nhằm đảm bảo tính kế thừa và ổn định của pháp luật, tuy nhiên có bổ sung thêm điều kiện cá nhân dự thi sát hạch phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học nhằm nâng cao chất lượng đào tạo, trình độ năng lực chuyên môn của môi giới.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 57, Điều 76, Điều 77 của dự thảo Luật như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP.

3. Về nội dung phạm vi kinh doanh bất động sản, sở hữu bất động sản đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài (Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát các quy định liên quan đến tổ chức, cá nhân nước ngoài để bảo đảm phù hợp với các điều ước quốc tế, không cản trở việc thu hút đầu tư, không ảnh hưởng đến quyền kinh doanh hợp pháp của tổ chức, cá nhân nước ngoài trên cơ sở bảo đảm lợi ích quốc gia, an ninh, quốc phòng.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Khoản 3 Điều 11, Khoản 1 Điều 14, Điều 16, Khoản 1 Điều 26, Khoản 3 Điều 43, Điều 55, Khoản 3 Điều 71 của

dự thảo Luật như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi các lý do:

- Các nội dung trong dự thảo Luật quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Khoản 3 Điều 11), việc cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng (Khoản 2, 3, 4 Điều 16), việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Khoản 1 Điều 26) được kế thừa nội dung đang được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Trong quá trình thực thi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, các quy định nêu trên cho thấy sự phù hợp, tạo điều kiện thu hút đầu tư, bảo đảm quyền kinh doanh hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

- Trong báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đề xuất xây dựng chính sách, dự thảo Luật, báo cáo đánh giá tác động các chính sách, nội dung rà soát các Luật và các điều ước quốc tế, cơ quan soạn thảo thấy rằng:

+ Các nội dung quy định nêu trên trong dự thảo Luật không có sự xung đột với các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã tham gia, ký kết; không gây cản trở việc thu hút đầu tư mà đã góp phần nâng cao sàng lọc năng lực cần thiết đối với nhà đầu tư nước ngoài, nâng cao thực chất hiệu quả huy động và sử dụng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản; không ảnh hưởng đến quyền kinh doanh hợp pháp của tổ chức, cá nhân nước ngoài trên cơ sở bảo đảm lợi ích quốc gia, an ninh, quốc phòng.

+ Nội dung quy định liên quan đến phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài; việc mua nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân nước ngoài trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã đồng bộ với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Cơ quan soạn thảo Luật sẽ tiếp tục phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường; theo dõi, rà soát việc hoàn thiện các dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để quy định đảm bảo sự đồng bộ giữa các Luật về nội dung này.

4. Về nội dung quy định kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh (*Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH*)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ cân nhắc về nguyên tắc “kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Khoản 4 Điều 4 của dự thảo như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi lý do:

Tại khoản 4 Điều 4 dự thảo Luật về nguyên tắc kinh doanh bất động sản, quy định “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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”.

Đây là quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (khoản 4 Điều 4), quy định này nhằm xác định rõ phạm vi kinh doanh bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân đồng thời bảo đảm được yếu tố bảo vệ quốc phòng, an ninh quốc gia từ sớm từ xa. Quá trình triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đến nay không phát sinh khó khăn, vướng mắc gì về quy định này. Do đó, đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo Luật về nội dung này.

5. Về hình thức kinh doanh bất động sản; nguyên tắc, điều kiện kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất; điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh (*Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH*)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát, hoàn thiện các quy định về hình thức kinh doanh bất động sản; nguyên tắc, điều kiện kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất... bảo đảm đầy đủ, khả thi, rõ ràng, minh bạch không mâu thuẫn với các luật có liên quan.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 11, Điều 13, Điều 15, Điều 23, Điều 25 của dự thảo như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi các lý do:

- Dự thảo Luật đã quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân (Điều 11) đồng bộ với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về quyền của người sử dụng đất tương ứng với các hình thức sử dụng đất.

- Dự thảo Luật đã quy định, xác định phân định rành mạch, cụ thể các loại nhà ở có sẵn (điều 13) và nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 23) được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản là các loại nhà ở theo quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi); riêng đối với các loại nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở thì thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở mà không thực hiện giao dịch theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Quy định như nêu trên đã đầy đủ, khả thi, rõ ràng, minh bạch không có sự chồng chéo, mâu thuẫn giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

- Dự thảo Luật đã quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh (Điều 23) và điều kiện đối với nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh (Điều 25) đồng bộ với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Xây dựng, Bộ Luật dân sự và các Luật có liên quan. Quy định trong dự thảo Luật nhằm để: (i) khắc phục các bất cập phát sinh trong quá trình áp dụng quy định, nâng cao yêu cầu, điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh để đảm bảo an toàn, phòng ngừa rủi ro đối với các giao dịch; (ii) làm rõ các nội dung cụ thể về các điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng tại dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh để thuận tiện, rõ ràng, minh bạch cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân hiểu và áp dụng, thực thi quy định; (iii) quy định các loại hình bất động sản có công năng sử dụng mới xuất hiện trên thị trường như căn hộ, biệt thự du lịch, lưu trú...; (iv) quy định cụ thể về trường hợp và điều kiện bán, cho thuê mua diện tích sàn của công trình xây dựng để xác định rõ ràng, minh bạch, rõ cơ sở pháp lý trong thực hiện giao dịch, xác định quyền sở hữu đối với tài sản sau khi mua bán, thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua.

6. Về nội dung kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật *(Nội dung kết luận tại Mục 1.5 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)*

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát, hoàn thiện các quy định về hình thức kinh doanh, nguyên tắc, điều kiện kinh doanh, quyền sử dụng đất... bảo đảm đầy đủ, khả thi, rõ ràng, minh bạch không mâu thuẫn với các luật có liên quan. Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về “bất động sản nghỉ trang” do đây cũng là một loại hình bất động sản đặc biệt.

6.1. Về nội dung rà soát, hoàn thiện các quy định về hình thức kinh doanh, nguyên tắc, điều kiện kinh doanh, quyền sử dụng đất... bảo đảm đầy đủ, khả thi, rõ ràng, minh bạch không mâu thuẫn với các luật có liên quan.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Khoản 29, Điều 30, Điều 31, mục 2 Chương IV, mục 3 Chương IV của dự thảo như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi các lý do:

Qua rà soát các quy định về kinh doanh quyền sử dụng tại Chương IV dự thảo Luật, Chính phủ thấy rằng:

- Các quy định của dự thảo Luật đã bảo đảm đầy đủ, khả thi, rõ ràng, minh bạch không mâu thuẫn với các luật có liên quan thể hiện rõ trong các quy định: Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Điều 29);

- Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Điều 30);
- Yêu cầu đối với dự án bất động sản có quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh (khoản 1 Điều 31);
- Nghĩa vụ của bên chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và của bên nhận chuyên nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất (khoản 2, khoản 3 Điều 31);
- Các quy định về chuyên nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (mục 2 Chương IV);
- Các quy định về chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng (mục 3 Chương IV) đã đồng bộ với Luật Đất đai.

6.2. Về nội dung “đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về “bất động sản nghĩa trang” do đây cũng là một loại hình bất động sản đặc biệt”.

Về nội dung này, Chính phủ có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Luật đã có quy định về dự án bất động sản trong đó bao gồm “dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật”. Bản chất dự án nghĩa trang là dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo nội dung dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, tại Điều 6 dự thảo Luật cũng đã có quy định “Các loại đất được phép chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, thiết kế, mục tiêu đầu tư của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”. Như vậy, các quy định của dự thảo Luật đã đầy đủ và bảo đảm tính bao quát của pháp luật trong đó bao hàm cả loại hình bất động sản nghĩa trang. Do đó, đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo Luật.

7. Về nội dung liên quan đến quy định hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước khi chuyên nhượng dự án bất động sản (Nội dung kết luận tại Mục 1.8 Thông báo số 2205/TB-TTKQH)

Tại Thông báo số 2205/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1794/BC-UBKT15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đề nghị Chính phủ đánh giá kỹ lưỡng tác động để quy định phù hợp, cụ thể điều kiện chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đặc biệt là điều kiện về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất, nghĩa vụ thuế, phí; có các quy định ràng buộc trách nhiệm của bên nhận chuyên nhượng; nghiên cứu để có căn cứ pháp lý xử lý trường hợp nhà đầu tư không còn đủ năng lực thực hiện dự án hoặc không

muốn tiếp tục thực hiện dự án nhằm tiếp tục triển khai dự án và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư nhưng không tạo ra kẽ hở, lợi dụng chính sách.

Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 41 của dự thảo Luật như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 108/TTr-CP, bởi các lý do:

Trong quá trình nghiên cứu, xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Chính phủ cũng đã nghiên cứu 02 phương án:

Phương án 1: Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Phương án 2: Khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nếu Chủ đầu tư chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì có thể thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính chủ đầu tư chưa hoàn thành trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng...

Qua nghiên cứu, thảo luận của tập thể Chính phủ, các Thành viên Chính phủ đa số đã thống nhất chọn Phương án 1, không có ý kiến Thành viên Chính phủ không đồng ý phương án 1 và cũng không có ý kiến Thành viên Chính phủ lựa chọn phương án 2.