|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG**  Số:  /TTr-BXD | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2021* |

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kính gửi: Chính phủ

Căn cứ 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; 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;

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị quyết số 66/NQ-CP về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 6 năm 2021, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ hồ sơ lập đề nghị xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất đông sản (sửa đổi) với 04 nhóm chính sách (Tờ trình số ……/TTr-BXD của Bộ Xây dựng). Ngày…tháng…năm 2021, Chính phủ đã có Nghị quyết số …/NQ-CP thông qua 04 nhóm chính sách trong Tờ trình số …./TTr-BXD.

Căn cứ Nghị quyết số …/NQ-CP ngày…tháng…năm…của Chính phủ, Bộ Xây dựng trình Chính phủ đề nghị xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

Trong những năm vừa qua Đảng và Nhà nước ta đã luôn quan tâm đến công tác quản lý thị trường bất động sản, hỗ trợ, thúc đẩy, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững làm động lực thúc đẩy sự phát triển cho các lĩnh vực, ngành nghề kinh tế khác. Sự quan tâm đó đã được thể hiện trong Hiến pháp, các văn kiện, Nghị quyết của Đại hội Đảng toàn quốc. Cụ thể như sau:

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “*Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm*” (Điều 33), “*Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân”* (Điều 52), “*Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác đầu tư, sản xuất, kinh doanh; phát triển bền vững các ngành kinh tế, góp phần xây dựng đất nước. Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa*” (khoản 3 Điều 59).

(2) 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”.*

(3) Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: Trong mục tiêu nội dung đổi mới mạnh mẽ mô hình tăng trưởng, cơ cấu lại nền kinh tế, nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế có nội dung “***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” (Trang 121* Tập 1 Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng *); t*rong mục tiêu tiếp tục hoàn thiện thể chế, phát triển đầy đủ, đồng bộ các yếu tố thị trường, các loại thị trường có nội dung mục tiêu“***Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản****; thị trường quyền sử dụng đất”(*trang 133 Tập 1 Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng); trong phương hướng, nhiệm vụ và giải pháp phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, thúc đầy tăng trưởng nhanh, bền vững trên cơ sở giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô có nhiệm vụ, mục tiêu “***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” (Trang 98, tập 2 Văn* Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng)*.*

(4) Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021-2030 có nêu một trong các nội dung của các đột phá chiến lược và phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp phát triển Kinh tế - xã hội là: “…*Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đầy đủ, đồng bộ, hiện đại, hội nhập, trọng tâm là thị trường các yếu tố sản xuất,* ***nhất là thị trường quyền sử dụng đất****, khoa học, công nghệ. Huy động, sử dụng các nguồn lực thực hiện theo cơ chế thị trường…”; “… Phát triển đầy đủ và đồng bộ thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là các* ***thị trường quyền sử dụng đất****, khoa học, công nghệ..”, “…Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai,* ***bất động sản theo cơ chế thị trường****. Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở*…*” .*

Ngày 01/7/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 66/NQ-CP về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 6 năm 2021, trong đó tại mục 7 của Nghị quyết này có yêu cầu: “*Tăng cường chỉ đạo việc rà soát, đánh giá, tổng kết thi hành pháp luật để chủ động tháo gỡ các vướng mắc, bất cập đang cản trở đến hoạt động phát triển kinh tế, tạo động lực mới thông qua việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật; hỗ trợ, thúc đẩy các thành phần kinh tế khối phục, phát triển sản xuất kinh doanh, thực hiện mục tiêu kép, vừa chống dịch Covid-19 vừa thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội… Đối với những vướng mắc liên quan đến luật, pháp lệnh thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ sẽ tập hợp, phân tích tác động, sự cần thiết phải ban hành, sửa đổi để báo cáo, đề xuất các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định*”.

Mới đây Quốc hội cũng đã thông qua Luật Đầu tư (sửa đổi) 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 (các luật này có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021); bên cạnh đó, có một số Luật khác cũng đang được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung như Luật Đất đai 2013, Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế nhu nhập doanh nghiệp...Chính phủ cũng mới ban hành nhiều văn bản hướng dẫn thi hành. Các văn bản này có nhiều nội dung quy định liên quan đến chủ đầu tư dự án bất động sản, điều kiện đối với ngành nghề kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án, phân loại công trình xây dựng, do đó, để đảm bảo tính thống nhất, tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, việc rà soát, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản nhằm đảm bảo yêu cầu đồng bộ, thống nhất với các pháp luật khác có liên quan là yêu cầu cấp bách cần thực hiện ngay.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006 và có hiệu lực từ ngày 01/7/207, đã qua một lần sửa đổi toàn diện vào năm 2014 tại Luật số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014.

Luật Kinh doanh bất động sản giữ vị trí rất quan trọng điều chỉnh một lĩnh vực rộng lớn các quan hệ kinh doanh bất động sản có tính kinh tế sâu rộng, tác động đến rất nhiều lĩnh vực, nhiều ngành, nhiều thành phần kinh tế, nhiều doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân; đã tạo lập khuôn khổ pháp lý, các chuẩn mực 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.

Được Chính phủ xác định là một đạo luật rất quan trọng, chủ đạo trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản đã đề cập tương đối đầy đủ các nội dung liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân như: phạm vi, hình thức kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức và cá nhân, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh bất động sản, các loại hình bất động sản được kinh doanh, điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; đồng thời cũng xác định rõ vai trò, trách nhiệm và quyền hạn của các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, sau nhiều năm áp dụng thực thi trên thực tế, bối cảnh trong nước và quốc tế hiện nay đang có nhiều chuyển biến thay đổi, quá trình hội nhập quốc tế của Việt Nam ngày càng sâu rộng, sự phát triển của nền kinh tế nội địa ngày càng lớn với mức độ tăng trưởng toàn diện trên mọi khía cạnh, tác động đến mọi lĩnh vực kinh tế, đời sống, xã hội. Các đạo luật mới như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật dưới luật mới liên quan đến nhiều khía cạnh trong lĩnh vực, hoạt động kinh doanh bất động sản, liên quan đến hoạt động kinh doanh, giao dịch bất động sản giữa các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản được ban hành hoặc sửa đổi, bổ sung để tạo sự hiệu quả, thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Bên cạnh đó, cùng với sự phát triển kinh tế, xã hội, sự phát triển của thị trường bất động sản đã xuất hiện nhiều các nhân tố mới, các nhu cầu mới như các hình thức giao dịch, đầu tư, kinh doanh bất động sản, các giao dịch đối với các loại hình bất động sản với tên gọi mới, hình thức khai thác, sử dụng, công năng mới, các hình thức chuyển nhượng dự án bất động sản mới theo các quy định pháp luật khác nhau như đất đai, đầu tư…Điều đó đặt ra các yêu cầu cao hơn nữa đối với Luật kinh doanh bất động sản để vừa đáp ứng các nhu cầu của thị trường, đồng thời cũng đảm bảo thực thi hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản; đảm bảo cân đối hài hòa giữa mục tiêu tăng trưởng, phát triển thị trường, huy động tối đa các nguồn lực thị trường với mục tiêu giữ ổn định thị trường, phát triển thị trường bền vững, kiểm soát, hạn chế phát sinh các bất ổn, khủng hoảng thị trường. Thực tiễn nêu trên đã xuất hiện các yêu cầu, đòi hỏi Luật Kinh doanh bất động sản cần phải được tiếp tục hoàn thiện:

- Thứ nhất, yêu cầu từ thực tiễn áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản đã xuất hiện nhiều bất cập.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 còn nhiều quy định mang nguyên tắc, chung chung, chưa rõ ràng nhưng Luật lại không giao cho các cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành nên khi áp dụng thực hiện đã gặp những khó khăn. Quá trình thực thi các quy định về kinh doanh nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã phát sinh nhiều bất cập, một số quy định không còn phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển của thị trường bất động sản, yêu cầu đối với công tác quản lý nhà nước, điều tiết đối với thị trường bất động sản…Do đó cần được nghiên cứu một cách toàn diện, nghiêm túc, thấu đáo để có hướng giải quyết, khắc phục nhằm đảm bảo thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển liên tục, lành mạnh, bền vững; đảm bảo cơ hội, điều kiện tốt nhất cho các tổ chức, cá nhân tham gia thị trường bất động sản cũng như đảm bảo tốt nhất quyền lợi của họ, đạt được mục tiêu quản lý nhà nước, điều tiết đối với thị trường bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản dù hiện đại, tiến bộ nhưng một số điều luật vẫn chưa theo kịp sự phát triển rất nhanh chóng và mạnh mẽ của thị trường bất động sản, nền kinh tế vĩ mô trong nước và sự phát triển hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới đặt ra các yêu cầu nâng cao năng lực, hiệu quả của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong thời gian tới. Tại nhiều diễn đàn doanh nghiệp, diễn đàn đầu tư kinh doanh thì ý kiến của cộng đồng doanh nghiệp đều đề nghị Luật Kinh doanh bất động sản cần sớm được sửa đổi để không chỉ khắc phục những vướng mắc, bất cập từ thực tiễn thi hành mà còn bổ sung những quy định mới nhằm tạo khung pháp lý đầy đủ hơn, thông thoáng hơn, linh hoạt hơn, hiệu quả hơn trong hoạt động kinh doanh bất động sản để tạo điều kiện nâng cao năng lực cạnh tranh cho các doanh nghiệp Việt Nam, thu hút tối đa nguồn nhân lực chất lượng cao, tiếp cận và thu hút các nguồn vốn đã dạng, tiếp cận và ứng dụng công nghệ hiện đại.

Do vậy, Luật Kinh doanh bất động sản cần được sửa đổi, bổ sung để đảm bảo thực thi hiệu quả trong thực tế áp dụng và tạo môi trường pháp lý hiệu quả cho phát triển năng lực của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tạo động lực cho phát triển thị trường bất động sản.

- Thứ hai, yêu cầu về bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

Quá trình soạn thảo Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã tiếp thu cơ bản tinh thần của Hiến pháp năm 2013, nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản vẫn chưa thể chế hóa hết được các nội dung của Hiến pháp liên quan đến quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm, chủ trương, chính sách của nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác đầu tư, sản xuất, kinh doanh; phát triển bền vững các ngành kinh tế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Trong những năm gần đây Quốc hội đã ban hành nhiều luật mới làm ảnh hưởng tới nội dung, kết cấu của Luật Kinh doanh bất động sản như Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đấu thầu năm 2014, Luật Đầu tư 2020, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Xây dựng năm 2020, Luật Đất đai năm 2013 chuẩn bị sửa đổi, Luật Nhà ở năm 2014 chuẩn bị sửa đổi.

Do đó, Luật Kinh doanh bất đông sản cần phải được sửa đổi nhằm đảm bảo sự thống nhất, sự phù hợp với hệ thống pháp luật.

- Thứ ba, yêu cầu từ hội nhập kinh tế quốc tế.

Hội nhập kinh tế quốc tế là một xu hướng tất yếu, đã trở thành một trong những động lực quan trọng để phát triển kinh tế - xã hội, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn, nguồn công nghệ cao, nâng cao nhận thức và cải thiện năng lực của các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng. Yêu cầu của hội nhập kinh tế quốc tế đặt ra vấn đề cần phải tuân thủ các hiệp định quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia, bảo đảm quyền tự do, bình đẳng trong kinh doanh của doanh nghiệp trong nước và nước ngoài, doanh nghiệp có vốn nước ngoài phù hợp, tương thích với các tiêu chuẩn thương mại, đầu tư, tài chính quốc tế vì các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không những trực tiếp làm ra các sản phẩm hàng hóa, dịch vụ bất động sản quyết định đến giá bất động sản, quyết định đến sự phát triển của thị trường bất động sản và các lĩnh vực kinh tế liên quan như tài chính, xây dựng, tiêu dùng, lao động và đồng thời cũng được hưởng lợi, được chia sẻ thành quả của quá trình này.

Với các cam kết WTO, việc tham gia  vào FTA, Hiệp định thương mại EU và việc ký kết TPP… nhiều rào cản gia nhập thị trường sẽ giảm thiểu và nhiều loại thuế sẽ được dỡ bỏ. Hàng loạt các điều khoản vốn được xem là rào cản trước đây về thủ tục, hồ sơ cho doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam cũng như nhà đầu tư bất động sản nước ngoài sẽ trở nên thông thoáng hơn rất nhiều. Thị trường bất động sản sẽ có những chuyển biến tốt. TPP sẽ thúc đẩy đầu tư vào Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực đất công nghiệp và kho bãi, chủ yếu đến từ các nước nhập khẩu chính các sản phẩm Việt Nam như Mỹ, Nhật Bản... Đối với mảng văn phòng và nhà ở, việc tăng đầu tư nước ngoài sẽ làm gia tăng nhu cầu về mặt bằng văn phòng tiêu chuẩn quốc tế, căn hộ cho thuê và thậm chí căn hộ để bán. Tuy nhiên, nhiều đánh giá cho rằng Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cần tương thích hơn nữa với một số chính sách, điều kiện về đầu tư, kinh doanh, thương mại quốc tế, chủ yếu tập trung vào lĩnh vực sử dụng vốn đầu tư, quyền của nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp nước ngoài được tiếp cận thị trường bất động sản, dự án bất động sản, mua và sở hữu, khai thác, sử dụng nhà ở, công trình xây dựng.

Cùng với việc Việt Nam ký kết, tham gia các FTA thế hệ mới trong thời gian gần đây như Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU (EVFTA), Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) đã đặt ra yêu cầu rà soát và hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh các quan hệ kinh tế, đặc biệt về các quan hệ trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây dựng, hoàn thiện các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản tương thích theo lộ trình phù hợp với các điều ước quốc tế về đầu tư, thương mại mà Việt Nam là thành viên.

Do vậy, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cần phải kịp thời sửa đổi, bổ sung các điều luật để bảo đảm sự tương thích với các điều kiện về đầu tư, kinh doanh, thương mại quốc tế cơ bản, cam kết của Việt Nam trong các FTA thế hệ mới mà chúng ta tham gia và phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, thể chế chính trị của Việt Nam.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT**

**1. Mục đích**

- Tạo lập hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất để quản lý thị trường bất động sản, hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Đảm bảo tính phù hợp, đồng bộ, không chồng chéo với hệ thống pháp luật khác có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, pháp luật Dân sự.

- Tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động giao dịch bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch; hạn chế phát sinh điều kiện, thủ tục hành chính trong quản lý giao dịch bất động sản, thị trường bất động sản.

- Đẩy mạnh vận hành các quan hệ về kinh doanh bất động sản theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đẩy mạnh cải cách hành chính, nâng cao năng lực doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, thúc đẩy các giao dịch bất động sản, phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, lành mạnh.

- Năm là nâng cao trách nhiệm, năng lực của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm chủ đầu tư dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tổ chức, cá nhân thực hiện dịch vụ, môi giới bất động sản.

- Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong quản lý giao dịch bất động sản, thị trường bất động sản.

- 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.

- Giải quyết, ngăn ngừa hiệu quả tình trạng thường xuyên xảy ra các giai đoạn bất ổn của thị trường bất động sản.

**2. Quan điểm**

- Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của các cơ quan tư pháp, Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể nhân dân và toàn dân trong thực hiện chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện phân cấp thẩm 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.

- Thể chế hóa kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước; sửa đổi, hoàn thiện các quy định của pháp luật còn tồn tại, vướng mắc, khó khăn, chưa phù hợp với thực tiễn, bổ sung các vấn đề mới nảy sinh trong thực tiễn; Luật hóa quy định, cơ chế đã được thực tiễn khẳng định phù hợp nhằm góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài..

- Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản còn tồn tại, vướng mắc, chưa phù hợp với thực tiễn, bổ sung các vấn đề mới nảy sinh; Luật hóa các quy định, cơ chế đã được thực tiễn khẳng định phù hợp để thúc đẩy phát triển thị trường, đòng thời nhằm góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an ninh, quốc phòng bảo đảm an sinh xã hội.

- Hoàn thiện cơ chế, chế tài để xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về kinh doanh bất động sản nhằm hạn chế các tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; đảm bảo ngày càng tốt hơn quyền của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Về cơ bản, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) vẫn giữ nguyên đối tượng áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 như sau: Quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

**2. Đối tượng áp dụng**

Về cơ bản, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) vẫn giữ nguyên đối tượng áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 như sau: Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

**IV. MỤC TIÊU, NỘI DUNG CỦA CHÍNH SÁCH, GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TRONG ĐỀ NGHỊ XÂY DỰNG LUẬT**

Để đạt được các mục tiêu sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản như đã đặt ra ở trên, đề xuất sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản sẽ tập trung giải quyết chín nhóm chính sách lớn, xuyên suốt toàn bộ nội dung của Luật, bao gồm: (1) Hoàn thiện quy định chung về áp dụng quy định của Luật kinh doanh bất động sản và các nguyên tắchoạt động kinh doanh bất động sản, các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, các hành vi bị cấm; (2) Hoàn thiện quy định pháp luật về kinh doanh nhà ở và công trình xây dựng có sẵn; tạo lập cơ sở, khuôn khổ pháp lý cơ bản và toàn diện cho hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn tạo điều kiện thông thoáng, an toàn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản; (3) Hoàn thiện quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; tạo lập cơ sở, khuôn khổ pháp lý cơ bản và toàn diện cho hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tạo điều kiện thông thoáng, an toàn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản; (4) Hoàn thiện quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; tạo lập cơ sở, khuôn khổ pháp lý cơ bản và toàn diện cho hoạt động kinh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản tạo điều kiện thông thoáng, an toàn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản; (5) Hoàn thiện quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản; xóa bỏ sự chồng chéo giữa các quy định pháp luật; tạo lập cơ sở, khuôn khổ pháp lý cơ bản, đầy đủ cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản tạo điều kiện thông thoáng, an toàn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản; (6) Hoàn thiện quy định về kinh doanh môi giới bất động sản; (7) Hoàn thiện quy định về kinh doanh sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; (8) Hoàn thiện quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; (9) Hoàn thiện quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản để nâng cao và đảm bảo hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Mỗi nhóm chính sách này sẽ bao gồm các chính sách cụ thể, có chính sách kế thừa, cụ thể hóa quy định hiện hành và có các chính sách mới được đề xuất. Có các chính sách cụ thể sau đây:

**1. Chính sách 1: Chính sách chung trong hoạt động kinh doanh bất động sản**

***1.1. Mục tiêu chính sách:***

- Làm rõ phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi để áp dụng thực hiện.

- Khắc phục mâu thuẫn, chồng chéo của pháp luật Kinh doanh bất động sản với pháp luật khác có liên quan.

- Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định chung về kinh doanh bất động sản đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật và phù hợp hơn với thực tiễn.

***1.2. Nội dung chính sách:***

Xác định nguyên tắc áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Định hình các hình thức kinh doanh bất động sản, các loại bất động sản được kinh doanh gắn với các điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

***1.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

- Bổ sung Điều 3 về giải thích từ ngữ để bổ sung đầy đủ, cụ thể một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh bất động sản, như: khái niệm “Bất động sản”, “Dự án bất động sản”, “Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản”, “Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản”, “Chuyển nhượng một phần dự án bất động sản”, “Chuyển nhượng hợp đồng"…

- Bổ sung 01 Điều quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo của 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.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 5 để làm rõ hơn phạm vi điều chỉnh, tránh sự chồng chéo của pháp luật, đặc biệt là hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất.

**2. Chính sách 2: Chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn**

***2.1. Mục tiêu của chính sách:***

- Khắc phục các bất cập của các quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 76.2015.NĐ-CP về kinh doanh bất động sản có sẵn.

- Quy định khoa học, phù hợp các nội dung liên quan về kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản đảm bảo các điều luật có sự thống nhất và có sự thống nhất giữa Luật Kinh doanh bất động sản với các Luật khác.

- Quy định để điều chỉnh trong Luật Kinh doanh bất động sản các quan hệ xã hội, các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản đang có, đang diễn ra trên thực tế, xã hội đang đặt ra yêu cầu nhà nước phải quản lý nhưng chưa được phản ánh, quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Xây dựng các quy định pháp luật đảm bảo bao quát rộng lớn được hầu hết các nội dung liên quan đến kinh doanh bất động sản, dự liệu các quan hệ xã hội sẽ phát sinh để sẵn sàng có các quy định pháp luật điều chỉnh cần thiết.

***2.2. Nội dung chính sách:***

- Hoàn thiện các chế định chung trong kinh doanh bất động sản, các chế định về tổ chức, cá nhân kịnh doanh bất động sản, hình thức kinh doanh bất động sản, điều kiện của bất động sản được kinh doanh, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.

- Hoàn thiện các chế định về kinh doanh nhà ở có sẵn và công trình xây dựng có sẵn.

- Hoàn thiện chế định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh nhà ở có sẵn và công trình xây dựng có sẵn.

***2.3. Giải pháp thực hiện chính sách***

a) Kết cấu lại các quy định hiện hành của Chương II về kinh doanh bất động sản có sẵn thành 01 Chương quy định về kinh doanh nhà ở và công trình xây dựng có sẵn; tách quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản ra thành 02 Chương riêng.

b) Về nội dung Chương II gồm có 03 Mục: Mục 1 quy định chung đối với hoạt động kinh doanh bất động sản có sẵn; Mục 2 quy định riêng về kinh doanh nhà ở có sẵn; Mục 3 quy định riêng về kinh doanh công trình xây dựng có sẵn.

***- Mục 1 của Chương II:*** quy định chung đối với hoạt động kinh doanh bất động sản có sẵn.

+ Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định chung về: nguyên tắc, hình thức, điều kiện và hợp đồng kinh doanh bất động sản có sẵn.

+Bổ sung quy định bắt buộc chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản.

***- Mục 2 của Chương II:*** quy định về kinh doanh nhà ở có sẵn.

+ Nhà ở bao gồm nhà chung cư, nhà riêng lẻ

+ Các nội dung quy định liên quan về kinh doanh nhà ở có sẵn đang nằm trong Luật Nhà ở năm 2014 sẽ được chuyển sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Bổ sung quy định làm rõ, cụ thể về yêu cầu đối với chủ đầu tư và đối với dự án nhà ở khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở có sẵn.

+ Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định về hợp đồng, thanh toán, bàn giao, yêu cầu và trách nhiệm các bên trong kinh doanh nhà ở có sẵn.

- Mục 3 của Chương II: quy định về kinh doanh công trình xây dựng có sẵn.

+ Công trình xây dựng bao gồm (văn phòng, văn phòng lưu trú, tòa nhà thương mại, trung tâm thương mại, nhà thương mại liền kề, khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch…).

+ Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện đối với công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; quy định cụ thể về điều kiện đối với công trình xây dựng có tính đặc thù (như các công trình văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch, hạ tầng khu công nghiệp…)

+ Bổ sung quy định cụ thể về yêu cầu đối với chủ đầu tư và đối với dự án bất động sản khi bán, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

+ Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định về hợp đồng, thanh toán, bàn giao, yêu cầu và trách nhiệm các bên trong kinh doanh công trình xây dựng có sẵn.

**3. Chính sách 3: Chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**

***3.1. Mục tiêu của chính sách:***

- Khắc phục các bất cập của các quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 76.2015.NĐ-CP về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

- Quy định khoa học, phù hợp các nội dung liên quan về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trong Luật Kinh doanh bất động sản đảm bảo các điều luật có sự thống nhất và có sự thống nhất giữa Luật Kinh doanh bất động sản với các Luật khác.

- Quy định để điều chỉnh trong Luật Kinh doanh bất động sản các quan hệ xã hội, các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đang có, đang diễn ra trên thực tế, xã hội đang đặt ra yêu cầu nhà nước phải quản lý nhưng chưa được phản ánh, quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Xây dựng các quy định pháp luật đảm bảo bao quát rộng lớn được hầu hết các nội dung liên quan đến kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, dự liệu các quan hệ xã hội sẽ phát sinh để sẵn sàng có các quy định pháp luật điều chỉnh cần thiết.

***3.2. Nội dung chính sách:***

- Hoàn thiện các chế định chung về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các chế định về quyền của chủ đầu tư dự án bất động sản được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, các loại nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Hoàn thiện các chế định cụ thể đối với hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Hoàn thiện chế định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

***3.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

- Chuyển một số nội dung quy định liên quan về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lại trong Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và có sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình, yêu cầu hiện nay để quy định tại Chương này.

- Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; bổ sung quy định cụ thể về điều kiện đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (đặc biệt là các công trình văn phòng lưu trú, căn hộ lưu trú…);

- Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai; bổ sung quy định về bảo lãnh khi bán công trình xây dựng hình thành trong tương (đặc biệt là các công trình văn phòng lưu trú, căn hộ lưu trú…);

- Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua bất động sản; bổ sung quy định cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

- Rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định về hợp đồng, thanh toán, bàn giao, yêu cầu và trách nhiệm các bên trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**4. Chính sách 4: Chính sách kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản**

***4.1. Mục tiêu của chính sách:***

- Xác định cụ thể, rõ ràng về hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật KDBĐS, khắc phục giao thoa, chồng chéo giữa kinh doanh quyền sử dụng đất theo pháp luật về KDBĐS với chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai.

- Xác định cụ thể về yêu cầu, điều kiện khi kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; quản lý tốt hơn hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hình thức đầu tư xây dựng dự án bất động sản để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***4.2. Nội dung chính sách:***

- Xây dựng quy định chung về kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; xác định rõ các nội dung về hình thức, nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất, yêu cầu chung đối với dự án bất động sản khi chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất.

- Xây dựng đồng bộ các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở.

- Xây dựng đồng bộ các quy định về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình theo dự án..

***4.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

- Bổ sung quy định cụ thể về các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, bao gồm: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để tổ chức, hộ gia đình xây dựng nhà ở; chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tổ chức xây dựng công trình theo dự án.

- Bổ sung nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất tại Điều 37 của Luật hiện hành, theo hướng: việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu bổ sung các quy định (yêu cầu đối với dự án bất động sản; yêu cầu, trách nhiệm của các bên trong chuyển nhượng; trình tự, thủ tục, hợp đồng chuyển nhượng; quản lý việc chuyển nhượng) khi kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản để hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở.

- Nghiên cứu bổ sung các quy định (yêu cầu đối với dự án bất động sản; yêu cầu, trách nhiệm của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê; quản lý việc chuyển nhượng, cho thuê) khi kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản để doanh nghiệp, tổ chức khác tiếp tục đầu tư xây dựng công trình theo dự án.

**5. Chính sách 5: Chuyển nhượng dự án bất động sản**

***5.1. Mục tiêu của chính sách:***

Đảm bảo đồng bộ, 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.

Quy định cụ thể, riêng về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng cho hai trường hợp gồm chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần dự án.

***5.2. Nội dung chính sách:***

- Hoàn thiện quy định chung về chuyển nhượng dự án bất động sản; xác định các nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản; bổ sung quản lý và thực hiện dự án sau khi chuyển nhượng.

- Hoàn thiện quy định về chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản.

- Hoàn thiện quy định về chuyển nhượng một phần dự án bất động sản.

***5.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản theo hướng: quy định việc chuyển nhượng dự án bất động sản thống nhất thực hiện theo pháp luật kinh doanh bất động sản; chuyển nhượng dự án đầu tư khác (không phải là dự án bất động sản) và đăng ký, chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư sau khi chuyển nhượng dự án thực hiện theo pháp luật về đầu tư.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án để quy định riêng đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần dự án:

+ Sửa đổi các Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 để quy định cụ thể về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

+ Bổ sung thêm 05 Điều (tách từ quy định chung của các Điều 49 – 53) để quy định cụ thể về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án.

**6. Chính sách 6: Chính sách về kinh doanh môi giới bất động sản**

***6.1. Mục tiêu của chính sách:***

Tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân thực hiện môi giới BĐS được chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng trong tư vấn, môi giới bất động sản.

Xây dựng cơ chế thuận lợi cho công tác quản lý Nhà nước, bảo về quyền lợi ích cảu nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

***6.2. Nội dung chính sách:***

- Hoàn thiện quy định về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; xác định cụ thể về điều kiện, mô hình, nội dung hoạt động môi giới bất động sản.

- Hoàn thiện quy định về thi thi sát hạch và cấp, quản lý sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

***6.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

Sửa đổi, bổ sung các quy định của Mục 2 Chương IV Kinh doanh dịch vụ bất động sản, từ Điều 62 đến Điều 68 Luật KDBĐS 2014 theo hướng:

- Sửa đổi, bổ sung quy định phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học thì mới được thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

- Bổ sung các quy định các tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới đều phải thành lập doanh nghiệp, văn phòng môi gới…., phải có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS, cá nhân không được hoạt động môi giới độc lập.

- Sửa đổi, bổ sung quy định các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản trong nước sau khi thành lập doanh nghiệp phải cung cấp thông tin của đơn vị mình đến Sở Xây dựng nơi tổ chức mình hoạt động và Cục quản lý nhà & thị trường bất động sản để được đăng tải thông tin trên Cổng thông tin của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở cấp tỉnh và Trung ương.

- Bổ sung quy định các tổ chức, cá nhân nước ngoài hành nghề môi giới tại Việt Nam sau khi thành lập doanh nghiệp, văn phòng….. phải cung cấp thông tin của đơn vị mình đến Cục quản lý nhà thị trường bất động sản để được đăng tải thông tin trên Cổng thông tin của Cục quản lý nhà.

- Sửa đổi bổ sung quyền và nghĩa vụ của môi giới bất động sản, trong đó có quy định về chế độ báo cáo định kỳ của các tổ chức môi giới BĐS.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

**7. Chính sách 7: Chính sách về kinh doanh sàn giao dịch bất động sản**

***7.1. Mục tiêu của chính sách:***

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, đồng thời nhằm tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh lành mạnh.

Tạo công cụ quản lý cho nhà nước, nâng cao vai trò, trách nhiệm của các doanh nghiệp, đảm bảo quyền và lợi ích cho cả 3 đối tượng đó là: Quản lý nhà nước, doanh nghiệp, người dân khi tham gia thị trường.

***7.2. Nội dung chính sách:***

- Hoàn thiện dựng quy định chung về kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; xác định cụ thể về điều kiện, nguyên tắc tổ chức và hoạt động, nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- Hoàn thiện quy định về mô hình hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- Hoàn thiện quy định về hệ thống mạng sàn giao dịch bất động sản.

***7.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

- Sửa đổi, bổ sung quy định điều kiện về năng lực tài chính đối với việc thành lập sàn giao dịch bất động sản.

- Bổ sung quy định về chế độ báo cáo của sàn giao dịch bất động sản.

- Bổ sung quy định các mô hình sàn giao dịch bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định bắt buộc các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

- Bổ sung quy định về điều kiện của bất động sản giao dịch qua sàn.

- Bổ sung quy định về trình tự, thủ tục giao dịch qua sàn.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, các nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản.

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

***8.1. Mục tiêu của chính sách:***

Thống nhất, hoàn thiện các quy định liên quan đến xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản;

Tạo cơ sở pháp lý cao có tính đồng bộ, thống nhất để hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

***8.2. Nội dung chính sách:***

Hoàn thiện quy định về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Xây dựng quy định về xác định nội dung cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản, quản lý, khai thác, công bố thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản.

***8.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

Bổ sung 01 Chương gồm 05 Điều về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Trong đó, hủy bỏ các quy định về hệ thống thông tin về nhà ở của Luật Nhà ở (01 Chương 04 Điều) để chuyển và hợp nhất, gộp chung thành quy định về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung

- 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.

- Thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản.

- Kinh phí xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Quản lý, khai thác và công bố thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản.

**9. Chính sách 9: Quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và điều tiết thị trường bất động sản**

***9.1. Mục tiêu của chính sách:***

Quy định đầy đủ, cụ thể về các nội dung và phân định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản giữa các Bộ, ngành và giữa các cơ quan trung ương với địa phương.

Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong việc điều tiết thị trường bất động sản và việc kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh bất động sản.

***9.2. Nội dung chính sách:***

- Hoàn thiện các quy định về quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

- Bổ sung quy định về điều tiết thị trường bất động sản.

***9.3. Giải pháp thực hiện chính sách:***

- Rà soát sửa đổi, bổ sung Điều 76, Điều 77, Điều 78 để quy định đầy đủ, cụ thể về các nội dung và phân định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản giữa các Bộ, ngành và giữa các cơ quan trung ương với địa phương; quy định cụ thể về trách nhiệm của Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành liên quan trong hoạt động quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; không quy định lại những nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm của các Bộ và đã được quy định ở các hệ thống pháp luật khác.

- Bổ sung 01 Điều về việc điều tiết thị trường bất động sản theo hướng giao Chính phủ quy định cụ thể một số giải pháp để làm cơ sở thực hiện điều tiết thị trường; theo đó Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành có thể chỉ đạo, thực hiện kịp thời khi hoạt động của thị trường rơi vào trạng thái bất ổn như "sốt nóng", "đóng băng".

- Sửa đổi, bổ sung Điều 79 để quy định cụ thể hơn về việc kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

**V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH LUẬT**

**1. Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Luật**

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trong phạm vi cả nước.

- Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

- Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện và phối hợp với Bộ Xây dựng trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

- Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trong phạm vi địa phương mình.

**2. Các điều kiện đảm bảo thi hành Luật**

***2.1. Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành***

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ sẽ khẩn trương giao các Bộ chuẩn bị theo thẩm quyền để ban hành các văn bản quy định chi tiết và triển khai Luật đầy đủ, đúng tiến độ.

***2.2. Tổ chức thực thi luật sau khi ban hành***

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ sẽ:

- Xây dựng kế hoạch tổ chức thực thi với các hình thức phong phú, phù hợp với từng đối tượng: cơ quan quản lý nhà nước, hiệp hội doanh nghiệp, người lao động, doanh nghiệp.

- Phân công, phối hợp liên ngành để triển khai thực hiện Luật thông qua các hình thức: tuyên truyền, phổ biến pháp luật; kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật.

- Tăng cường năng lực kiểm tra, thanh tra hoạt động kinh doanh bất động sản.

***2.3. Nguồn kinh phí để triển khai Luật***

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, dự kiến kinh phí thực thi gồm:

*a) Kinh phí xây dựng và phổ biến pháp luật Kinh doanh bất động sản*

- Kinh phí để soạn thảo và ban hành các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi): 5 tỷ đồng

- Kinh phí tuyên truyền, phổ biến pháp luật kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương: 3 tỷ đồng.

- Kinh phí tuyên truyền, phổ biến pháp luật kinh doanh bất động sản của các cơ quan địa phương: 35 tỷ đồng.

- Kinh phí thanh tra, kiểm tra, giám sát: được thực hiện lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các cơ quan trung ương, địa phương.

*b) Kinh phí xây dựng, tập huấn sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản*

- Kinh phí xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản ở cấp trung ương: 20 tỷ.

- Kinh phí xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản ở của các địa phương: 150 tỷ.

- Kinh phí tập huấn quản lý vận hành, sử dụng, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của các cơ quan trung ương: 3 tỷ đồng.

- Kinh phí tập huấn quản lý vận hành, sử dụng, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của các địa phương: 35 tỷ đồng.

Kinh phí thực hiện nói trên sẽ được thực hiện sử dụng từ ngân sách theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

**VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA DỰ ÁN BỘ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

Thời gian dự kiến trình Quốc hội cho ý kiến đối với dự án Luật lần đầu vào kỳ họp tháng 10 năm 2022 của Quốc hội khóa XV, trình Quốc hội cho ý kiến đối với dự án Luật lần thứ hai vào kỳ họp tháng 05 năm 2023 của Quốc hội khóa XV và thông qua dự án Luật vào kỳ họp tháng 10 năm 2023 của Quốc hội khóa XV; Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 01/01/2024.

Trên đây là Tờ trình đề nghị xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - TTCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);  - Các thành viên Chính phủ;  - Văn phòng Chính phủ; Bộ TP;  - Lưu : VT, Cục QLN&TTBĐS. | **BỘ TRƯỞNG**  **Nguyễn Thanh Nghị** |