**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG**

**CỦA CHÍNH SÁCH TRONG ĐỀ NGHỊ XÂY DỰNG**

**LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (THAY THẾ)**

~~. .~~

**I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẤT CẬP TỔNG QUAN**

**1. Bối cảnh xây dựng chính sách**

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2015. Qua đánh giá, tổng kết sơ bộ về thi hành cho thấy Luật KDBĐS đã đảm bảo thông thoáng về môi trường đầu tư, kinh doanh cho doanh nghiệp trong và ngoài nước; không làm phát sinh thủ tục hành chính, giấy tờ….và tạo điều kiện để thị trường bất động sản hoạt động theo cơ chế thị trường.

Ngay sau khi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 được Quốc hội thông qua, Chính phủ đã chỉ đạo các cơ quan có liên quan khẩn trương xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực (ngày 01/7/2015).

Trong 6 năm (2015-2021) triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn quy định chi tiết, hướng dẫn, hoạt động kinh doanh bất động sản đã đạt được nhiều kết quả quan trọng. Luật và các văn bản quy định chi tiết được ban hành kịp thời đã tạo cơ sở pháp lý để hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng phát triển và từng bước đi vào nề nếp, đồng thời giúp cho thị trường bất động sản phát triển, ổn định, lành mạnh.

***1.1. Về tác động và kết quả nổi bật***

Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định cụ thể về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc kinh doanh bất động sản, các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, việc 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 và các hành vi bị cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Từ các quy định này đã tạo khuôn khổ, hình thành thị trường bất động sản hoàn chỉnh, thống nhất. Trong đó, kinh doanh bất động sản bao gồm: (1) việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; (2) thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; (3) dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; (4) dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Bất động sản được đưa vào kinh doanh là nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất của các loại đất được phép kinh doanh.

Thứ hai, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định 76/2015/NĐ-CP đã có quy định đầy đủ, cụ thể về 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, các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, quyền và trách nhiệm các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Thứ ba, Luật Kinh doanh bất động sản cũng đã có những quy định cụ thể, tạo hành lang pháp lý để hình thành các tổ chức, 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…Cùng với quá trình phát triển thị trường bất động sản, các tổ chức trung gian hỗ trợ thị trường như: hệ thống sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức đào tạo bất động sản, đội ngũ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản…. đã ngày càng phát triển.

***1.2. Một số tồn tại, hạn chế***

Thứ nhất, Luật hiện hành còn có những nội hàm chưa được làm rõ, có sự giao thoa, chồng chéo với pháp luật khác như kinh doanh quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án, kinh doanh bất động sản là các dự án chuyên ngành công nghiệp, du lịch, thương mại, dịch vụ. Năng lực của các chủ thể tham gia kinh doanh bất động sản chưa tương xứng với yêu cầu do chưa kiểm soát tốt về điều kiện đối với các chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Thứ hai, các quy định và kết quả thực hiện về kinh doanh nhà, công trình xây dựng cho thấy còn một số nội dung bất cập: (1) quy định điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh còn thiếu và chưa được kiểm soát; (2) quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản còn chưa cụ thể cho các trường hợp trong thực tế; (3) còn phân biệt phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; (4) chưa kiểm soát được điều kiện, yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh; (5) chưa quy định cụ thể, riêng cho các loại hình bất động sản như nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ, công nghiệp.

Thứ ba, các quy định và kết quả thực hiện về kinh doanh quyền sử dụng đất cho thấy còn một số bất cập như: các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật KDBĐS hiện hành chưa cụ thể, rõ ràng và còn có sự giao thoa 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.và chủ yếu là các quy định chung như: nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; nội dung chính của hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. (2)chưa quản lý tốt giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng do chưa có các quy định cụ thể về điều kiện, yêu cầu đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong các dự án bất động sản; (3) cơ quan quản lý các cấp thiếu công cụ để quản lý, điều tiết, giám sát hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất dẫn đến trong giai đoạn vừa qua, nhiều nơi còn xuất hiện tình trạng “giao bán đất tại các dự án ma”, “sốt giá đất”; tình trạng “phân lô, bán nền” rồi để đất hoang hóa gây lãng phí tài nguyên,…

Thứ tư, các quy định và kết quả thực hiện về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản cho thấy một số bất cập như: (1) chưa 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; (2) chưa phân định rõ giữa chuyển nhượng dự án bất động sản với chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng để sản xuất; (3) một số quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án chưa phù hợp, thuận lợi trong thực hiện; (4) quy định, cơ chế bảo vệ quyền lợi khách hàng hoặc các bên có liên quan trong chuyển nhượng dự án chưa phù hợp

Thứ năm, các quy định và kết quả thực hiện về kinh doanh sàn giao dịch bất động sản cho thấy còn có một số bất cập như: (1) 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; (2) quy định về điều kiện thành lập, hoạt động Sàn giao dịch BĐS còn chưa đầy đủ; (3) chưa có quy định để đảm bảo quản lý hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản như trình tự, thủ tục giao dịch qua sàn; (4) chưa có quy định về hệ thống mạng lưới sàn giao dịch bất động sản do nhà nước trực tiếp quản lý.

Thứ sáu, các quy định và kết quả thực hiện về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản cho thấy còn có một số bất cập như: (1) Nguồn nhân lực trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản hiện nay có thể nói thừa về số lượng nhưng lại thiếu về chất lượng; (2) Hoạt động môi giới bất động sản chưa được quản lý tốt, thiếu sự minh bạch; các cá nhân môi giới bất động sản thiếu chuyên nghiệp, thiếu kiến thức pháp luật căn bản trong lĩnh vực này còn thấp, nặng tính “chụp giật”, kiếm lời, chưa tôn trọng khách hàng, gây thiệt hại cho khách hàng dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài; (3) Một số quy định pháp luật về quản lý hoạt động môi giới hiện nay còn khá lỏng lẻo dẫn đến tình trạng các tổ chức, cá nhân môi giới có cơ hội “lách luật” trốn thuế.

Thứ bảy, các quy định và kết quả thực hiện về hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản cho thấy còn có một số bất cập như: (1) Luật kinh doanh bất động sản hiện nay chưa có các quy định đầy đủ liên quan đến công tác xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản; trong khi Luật Nhà ở lại có nội dung quy định về hệ thống thông tin về nhà ở mặt khác các quy định này còn được quy định cả trong Luật Nhà ở (2) Việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định hiện hành còn rất hạn chế do quy định phức tạp, chưa phù hợp với thực tế, thiếu nguồn lực, chế tài xử lý vi phạm chưa đủ mạnh...;

Thứ tám, các quy định và kết quả thực hiện về quản lý nhà nước trong lĩnh vực bất động sản cho thấy còn có một số bất cập như: (1) Công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản còn phân tán ở nhiều ngành ở Trung ương cũng như ở cấp địa phương; (2) Công tác quản lý nhà nước thực hiện chưa đầy đủ, đồng đều để đảm bảo bao quát, toàn diện các hoạt động kinh doanh bất động sản; (3) 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; (4) Việc ngăn chặn, xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản chưa đạt hiệu quả cao, vẫn còn xảy ra nhiều sai phạm lớn, ảnh hưởng đến số đông người dân.

**2. Mục tiêu xây dựng chính sách**

***2.1. Mục tiêu chung***

- Thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, thu hút đầu tư trong và ngoài nước trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Hoàn thiện pháp luật kinh doanh bất động sản để tháo gỡ khó khăn vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động kinh doanh bất động sản; quản lý tốt hoạt động giao dịch kinh doanh bất động sản để đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

***2.2. Mục tiêu cụ thể***

- Một là 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.

- Hai là 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.

- Ba là xử lý những tồn tại, bất cập của các quy định cụ thể của Luật hiện hành (những quy định mà qua tổng kết 05 năm triển khai thực hiện cho thấy còn có vướng mắc, không phù hợp với thực tiễn).

- Bốn là 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.

- 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.

**II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH**

Để đạt được các mục tiêu sửa đổi Kinh doanh bất động sản như đã đặt ra ở trên, dự thảo Kinh doanh bất động sản tập trung vào 04 nhóm chính sách lớn bao gồm:

(1) Nhóm chính sách chung trong hoạt động kinh doanh bất động sản;

(2) Nhóm chính sách kinh doanh các loại bất động sản (gồm kinh doanh nhà ở; công trình xây dựng, thương mại, dịch vụ; kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản);

(3) Nhóm chính sách kinh doanh dịch vụ bất động sản (bao gồm môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn, quản lý bất động sản);

(4) Nhóm chính sách quản lý kinh doanh bất động sản (bao gồm quản lý nhà nước và điều tiết thị trường bất động sản; xây dựng và quản lý khai thác, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường 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 chính sách  
được bổ sung mới.

Trong phạm vi hồ sơ đề nghị xây dựng dự án Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) Bộ Xây dựng đã tiến hành xây dựng Báo cáo đánh giá tác động với sự đóng góp, tham gia của các doanh nghiệp, hiệp hội và nhiều chuyên  
gia trong các lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Dự thảo Báo cáo tập trung vào các chính sách cụ thể sau đây:

***Chính sách 1:*** Chính sách chung trong hoạt động kinh doanh bất động sản làm rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản, giải quyết chồng chéo, giao thoa với các pháp luật có liên quan.

***Chính sách 2:*** Chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn trên cơ sở rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành về kinh doanh bất động sản có sẵn của Luật KDBĐS cho phù hợp; quy định cụ thể, riêng đối với kinh doanh nhà ở có sẵn và kinh doanh công trình xây dựng có sẵn; hợp nhất các quy định về kinh doanh nhà ở có sẵn của Luật Nhà ở vào Luật Kinh doanh bất động sản để tránh giao thoa, chồng chéo của hệ thống pháp luật.

***Chính sách 3:*** Chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trên cơ sở rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai của Luật KDBĐS cho phù hợp; quy định cụ thể, riêng đối với kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai và kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai; hợp nhất các quy định về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai của Luật Nhà ở vào Luật Kinh doanh bất động sản để tránh giao thoa, chồng chéo của hệ thống pháp luật.

***Chính sách 4:*** Chính sách kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản trên cơ sỏ rà soát sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành về kinh doanh quyền sử dụng đất; bổ sung quy định cụ thể về chuyển nhượng đất ở đã có hạ tầng để xây dựng nhà ở; chuyển nhượng đất đã có hạ tầng để đầu tư xây dựng công trình theo dự án.

***Chính sách 5:*** Chính sách về chuyển nhượng dự án bất động sản trên cơ sở rà soát sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành; quy định riêng về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm định, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án và trường hợp chuyển nhượng một phần dự án; giải quyết giao thoa trong chuyển nhượng dự án bất động sản đối với Luật đầu tư.

***Chính sách 6:*** Chính sách về kinh doanh môi giới bất động sản trên cơ sở rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành để 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. Đồng thời, 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.

***Chính sách 7:*** Chính sách về kinh doanh sàn giao dịch bất động sản trên cơ sở rà soát sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành; 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.

***Chính sách 8:*** Chính sách về xây dựng và quản lý sử dụng, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo hướng bổ sung quy định cụ thể về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; 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.

***Chính sách 9:*** Quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và điều tiết thị trường bất động sản để nâng cao hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước và điều tiết đối với thị trường bất động sản của Chính phủ, các Bộ, ngành trung ương và của UBND cấp tỉnh.

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

***1.1. Xác định vấn đề bất cập***

- Thứ nhất, Luật KDBĐS 2014 chưa quy định rõ một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh bất động sản như: thế nào là “dự án bất động sản”? thế nào là “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản”... Điều này, gây lúng túng, 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.

- Thứ hai, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa có 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.

- Thứ ba, các quy định chung về kinh doanh bất động sản vẫn có sự giao thoa về phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật KDBĐS với pháp luật về đất đai, đặc biệt là hoạt động 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.

- Thứ tư, các quy định chung của Luật hiện hành về nguyên tắc kinh doanh bất động sản (Điều 4) và các hành vi bị cấm (Điều 8) cũng cần được rà soát sửa đổi, bổ sung để đảm bảo thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.

***1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- 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.

***1.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định Chương I quy định chung, từ Điều 1 đến Điều 8 Luật KDBĐS 2014 theo hướng:

- Nghiên cứu 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"…

- Nghiên cứu 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.

- Nghiên cứu 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.

***1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***1.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:* Các bất cập của quy định hiện hành sẽ gây khó khăn, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý nhà nước, hiệu quả kinh doanh của tổ chức, cá nhân, tác động tiêu cực đến thị trường và nền kinh tế nói chung.

*b) Tác động xã hội:* Các bất cập của quy định hiện hành như nêu trên có tác động tiêu cực, gây khó khăn đến mọi đối tượng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản từ cơ quan nhà nước, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và hộ gia định, cá nhân kinh doanh bất động sản.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Quy định hiện hành không có các quy định liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Quy định hiện hành không có các quy phát sinh thủ tục hành chính.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

Quy định hiện hành không có các nội dung liên quan đến tổ chức, bộ máy và điều kiện đảm bảo thi hành; cơ bản phù hợp với hệ thống pháp luật liên quan. Tuy nhiên chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật trong trường hợp có quy định mâu thuẫn, chồng chéo về kinh doanh bất động sản; còn có sự giao thoa với pháp luật về đất đai về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất.

***1.4.2. Phương án 2:*** Quy định rõ các đối tượng, phạm vi, loại hình, hình thức kinh doanh bất động sản thuộc diện điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản

*a) Tác động kinh tế:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có tác động trực tiếp về kinh tế nhưng góp phần tạo điều kiện thuận lợi hơn trong áp dụng pháp luật về kinh doanh bất động sản nói chung và hoạt động của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản nói riêng.

*b) Tác động xã hội* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên có tác động tích cực, tháo gỡ khó khăn cho mọi đối tượng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản từ cơ quan nhà nước, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và hộ gia định, cá nhân kinh doanh bất động sản.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có các quy định liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có các quy định làm phát sinh thủ tục hành chính.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

Các đề xuất sửa đổi, bổ sung không có các nội dung liên quan đến tổ chức, bộ máy và điều kiện đảm bảo thi hành; bổ sung quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật trong trường hợp có quy định mâu thuẫn, chồng chéo về kinh doanh bất động sản; làm rõ phạm vi điều chỉnh của Luật và đảm bảo thống nhất hơn trong quản lý kinh doanh bất động sản.

***1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là sửa đổi, bổ sung một số nội dung về quy định chung đối với kinh doanh bất động sản để làm rõ các đối tượng, phạm vi, loại hình, hình thức kinh doanh bất động sản thuộc diện điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

***2.1. Xác định vấn đề bất cập***

***Thứ nhất: Hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại vừa được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đồng thời cũng được quy định, điều chỉnh bởi Luật Nhà ở năm 2014; trong khi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không quy định riêng về kinh doanh nhà ở mà quy định gộp chung, trộn lẫn kinh doanh nhà ở với kinh doanh công trình xây dựng. Điều này đã dẫn đến có sự phân tán, chồng chéo về quy định giữa các đạo luật và ngay trong một đạo luật; gây khó khăn cho các tổ chức, cơ quan, cá nhân trong việc nắm bắt, hiểu rõ và lựa chọn áp dụng quy định pháp luật.***

Nhiều quan hệ xã hội, nhiều nội dung liên quan đến hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại hiện nay vừa phải tuân thủ, thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đồng thời lại vừa phải tuân thủ, thực hiện theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 (Ví dụ như các hoạt động liên quan đến huy động vốn thông qua hợp đồng kinh doanh nhà ở, ký hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục thông báo và được sở xây dựng địa phương xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án, đối tượng được mua nhà ở tại dự án…). Do Luật Kinh doanh bất động sản trong nhiều trường hợp có dẫn chiếu sang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở; các tổ chức, cá nhân, các cơ quan khó xác định được các quy định nào trong Luật Kinh doanh bất động sản được áp dụng đối với kinh doanh nhà ở (ví dụ như trường hợp thực hiện quy định về bắt buộc hay không bắt buộc phải công chứng hợp đồng bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai…).

***Thứ hai: Luật Kinh doanh bất động sản quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản còn rất chung chung, không có điều kiện đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; quy định về điều kiện đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên chưa mạch lạc và bao quát dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng các quy định.***

Luật Kinh doanh bất động sản chưa quy định phân hóa về điều kiện đối với các tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản thông thường, không gắn với hoạt động đầu tư dự án với các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo hình thức đầu tư tư dự án bất động sản; chưa có quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân phải đáp ứng khi làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, nhất là với các dự án bất động sản có các sản phẩm đặc thù như Condotel, officetel...

Các quy định về điều kiện đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên trong quá trình thực thi, áp dụng chưa cho thấy rõ sự phù hợp và cần thiết; dễ gây nhầm lẫn trong các trường hợp áp dụng. Nhiêu trường hợp các tổ chức, cá nhân lợi dụng quy định để lách luật, tránh tuân thủ đáp đáp ứng điều kiện phải thành lập doanh nghiệp và có ngành nghề kinh doanh bất động sản khi kinh doanh các bất động sản có sẵn thuộc quyền sở hữu của mình.

Luật Đầu tư năm 2020 quy định nhà đầu tư nước ngoài lần đầu đầu tư tại Việt Nam phải có dự án đầu tư; đồng thời Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020 quy định kinh doanh bất động sản là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài; đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng là ngành, nghề chưa đươc tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (Điểm c Khoản 3 Điều 15 và Điểm b Khoản 1 Điều 16, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 17 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; Điểm 7 Mục A và Điểm 19 Mục B của Phụ lục số 01 về danh mục ngành, Nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài bàn hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP). Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành không có nội dung quy định về điều kiện riêng, đặc thù cần phải đáp ứng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Điều này dẫn đến đang có khoảng trống của Luật về nội dung này, chưa có sự đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư.

***Thứ ba: Các quy định về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh bất động sản 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 về điều kiện bán toàn bộ hoặc từng phần công trình xây dựng.***

Đối với từng nhóm hoặc từng loại hình công trình xây dựng có công năng khai thác, sử dụng đặc thù riêng biệt (như văn phòng, thương mại, dịch vụ, lưu trú, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà xưởng công nghiêp,…) thì việc đáp ứng các điều kiện chung đối với bất động sản được đưa vào kinh doanh được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành là chưa đủ để đảm bảo từng nhóm, từng loại hình công trình xây dựng này được quản lý, kiểm soát tốt, chặt chẽ, yêu cầu các chủ đầu tư dự án phải tuân thủ khi được đưa vào giao dịch kinh doanh để đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, tránh các hành vi kinh doanh không lành mạnh, xâm phậm lợi ích của tổ chức, cá nhân, xã hội; làm bất ổn thị trường.

***Thứ tư: Luật hiện hành không quy định riêng về phạm vi kinh doanh bất động sản và hình thức kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân; quy định hiện hành về hình thức kinh doanh bất động sản chưa đầy đủ, rõ ràng.***

Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản căn cứ vào hình thức sử dụng đất để xác định các hình thức kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản đã làm bó hẹp trong việc xác định, quy định các hình thức kinh doanh bất động sản.

Các hình thức kinh doanh bất động sản quy định chưa đầy đủ, chưa bao quát phù hợp hết đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Các hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo hình thức đầu tư xây dựng tạo lập công trình xây dựng để kinh doanh (bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng) trong dự án chưa được quản lý, kiểm soát đầy đủ trong việc phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về kinh doanh bất động sản, nhất là trong giai đoạn xây dựng, huy động vốn, sử dụng vốn và các giao dịch, hợp đồng được xác lập thực hiện trong giai đoạn trước khi công trình xây dựng tại dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

***Thứ năm: Chưa có quy định kiểm soát nội dung, mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản; quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản chưa chặt chẽ để đảm bảo sự minh bạch về giá bất động sản và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.***

Về hình thức: Hợp đồng mẫu trong mua bán, cho thuê mua, cho thuê chung cư, nhà ở, công trình xây dựng không được quy định riêng cho từng loại hình bất động sản, chưa đáp ứng được yêu cầu của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Các chủ đầu tư ít khi tuân thủ theo hợp đồng mẫu mà tự soạn thảo các hợp đồng với nhiều nội dung khác nhau không thống nhất; trong nhiều trường hợp gây bất lợi cho người mua, người sử dụng bất động sản.

Về nội dung hợp đồng: Các nội dung chính về hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Điều 18, Điều 47, Điều 53) mới chỉ rất khái quát, chung chung, chưa đầy đủ bao quát hết được các nội dung cần thiết trong các giao dịch kinh doanh bất động sản; chưa đủ chi tiết về các nội dung cần thiết đối với từng loại hình bất động sản giao dịch; chưa quy định cụ thể các nội dung cần thiết để đảm bảo sự, bình đẳng, công khai để người mua, người sử dụng bất động sản không bị ép buộc.

Về thanh toán hợp đồng và giá bất động sản: Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không có quy định bắt buộc phải thực hiện thanh toán hợp đồng thông qua tổ chức tính dụng; không được sử dụng ngoại tệ trong thanh toán hợp đồng; chưa rõ ràng về nguyên tắc xác định giá giao dịch bất động sản. Các bất cập này dẫn đến giá bất động sản chưa minh bạch; các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản chưa thực hiện nghiêm nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước.

Các hợp đồng mua bán công trình xây dựng hình thành trong tương lai hiện nay không có thủ tục để thực hiện chuyển nhượng hợp đồng; vì vậy các tổ chức, cá nhân bằng nhiều cách thức khác nhau lách luật để tìm cách chuyển nhượng hợp đồng. Điều này đã gây ra nhiều yếu tố rủi ro cho các bên, nhiễu loạn thị trường, trốn thuế, đẩy các hậu quả pháp lý phức tạp tồn đọng về sau này cho nhà nước phải giải quyết.

***Thứ sáu: Một số vấn đề khác liên quan giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn còn có vướng mắc, bất cập do chưa được quy định cụ thể, đầy đủ trong Luật.***

Các các tranh chấp, vướng mắc liên quan đến hoạt động giao dịch mua bán, cho thuê mua các căn hộ không phải nhà ở, mua bán, cho thuê mua một phần của diện tích sàn xây dựng gắn với các trang thiết bị kỹ thuật trong công trình xây dựng nhưng không phải là nhở ở (như các các phần diện tích sàn xây dựng trong Tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, công trình xây dựng có một mục đích sử dụng nhưng không phải là nhà ở như công trình xây dựng các căn hộ du lịch, tòa nhà văn phòng…).

Việc doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình tự phân lô chia nhỏ các khu đất có diện tích lớn và làm hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở, công trình xây dựng tại các lô đất để bán lẻ nhà ở, công trình xây dựng; mua số lượng nhiều nhiều nhà ở trong các dự án rồi bán lại; tham gia đấu giá đất để mua số lượng lớn lô đất xây dựng nhà ở rồi bán lại; cá nhân, hộ gia đình xây dựng các tòa nhà chung cư mini, tòa nhà văn phòng mini rồi bán hoặc cho thuê từng căn, từng diện tích nhỏ bản chất là thực hiện hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên các cá nhân hầu như không thực hiện các hoạt dộng này thông qua doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản; các tổ chức không lập dự án đầu tư, không thực hiện thủ tục đầu tư, không thực hiện nộp thuế cho nhà nước đúng và đầy đủ theo quy định. Các hiện tượng này tác động gây bất ổn, méo mó thị trường bất động sản, gây ra sự mất công bằng, thiếu sự minh bạch của thị trường.

Nhiều hoạt động chủ đầu tư dự án bất động sản bán nhà, công trình xây dựng sau đó thuê lại từ người mua để trực tiếp khai thác, kinh doanh và cam kết trả lợi nhuận cố định theo chu kỳ thời gian cho người sở hữu bất động sản, thường là condotel, officetel, biệt thự nghỉ dưỡng, nhưng sau đó không thực hiện đúng cam kết, không trả lợi nhuận cho khách hàng (như dự án cocobay tại Đà Nẵng,..); ký hợp đồng bán quyền sử hữu kỳ nghỉ mà bản chất là cho thuê các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch tại các dự án,…nhưng không thực hiện đúng cam kết,…Các hoạt động này bản chất là hình thức kinh doanh cho thuê bất động sản, nhưng lại không rõ ràng để áp dụng các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành để điều chỉnh, quản lý, làm cơ sở pháp lý để xử lý giải quyết các vấn đề phát sinh, các tranh chấp.

***2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- 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.

***2.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2: Điều chỉnh, bổ sung các quy định về kinh doanh bất động sản có sẵn của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Cụ thể như sau:

a) Kết cấu lại các quy định hiện hành của Chương II về kinh doanh bất động sản có sẵn thành 03 Chương gồm: Chương II về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Chương III về kinh doanh quyền sử dụng đất; Chương IV về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Chương II về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn gồm: Mục 1 quy định chung; Mục 2 quy định về kinh doanh nhà ở có sẵn; Mục 3 quy định về kinh doanh công trình xây dựng có sẵn.

b) Về quy định chung:

- Sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Luật về một số nội dung nguyên tắc chung trong kinh doanh bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 10 của Luật, quy định cụ thể, đầy đủ, phù hợp về điều kiện chung của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; điều kiện đối với chủ đầu tư dự án bất động sản; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh bất động sản trong một số phạm vi, hình thức hoạt động kinh doanh bất động sản để tương thích với Luật đầu tư về giám sát điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài.

- Tách Điều 11 thành hai Điều luật: một Điều quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản; tách phần nội dung quy định về các hình thức kinh doanh bất động sản thành một điều luật riêng để sửa đổi, bổ sung về các hình thức kinh doanh bất động sản; một Điều quy định về phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước; doanh nghiệp có vốn ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Sửa đổi nội dung, gộp chung Điều 14, 15 vào thành một điều luật quy định về thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản để, bổ sung nội dung quy bổ sung quy định về thanh toán hợp đồng kinh doanh bất động sản có sẵn theo hướng: các trường hợp bắt buộc thanh toán qua ngân hàng; nguyên tắc, hình thức xác định giá trong giao dịch bất động sản (thỏa thuận, định giá, đấu giá…).

- Sửa đổi nội dung, gộp Điều 16, 16 và một số nội dung quy đinh nằm rải rác tại các điều, khoản khác của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản thành một điều luật. Quy định nội dung hợp đồng tương ứng với từng loại bất động sản có sẵn và hình thức giao dịch; quy định về yêu cầu áp dụng, đăng ký mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản có sẵn.

c) Về kinh doanh nhà ở có sẵn

- Một số nội dung quy định liên quan về kinh doanh nhà ở đang nằm trong Luật Nhà ở năm 2014 sẽ được chuyển sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, dễ áp dụng, khắc phục sự tản mát các quy định luật, sự chồng chéo quy định giữa các đạo luật.

- Một số nội dung tại các Điều 9 đến Điều 18 của Luật Kinh doanh bất động sản sẽ được chọn lọc, tách lấy sang và có sửa đổi, bổ sung thêm một số nội dung cần thiết để tạo thành một nhóm điều luật quy định về các nội dung, nguyên tắc của hoạt động kinh doanh nhà ở nằm trong mục kinh doanh nhà ở.

- Một số quy định tại các Điều 19 đến Điều 36 của Luật Kinh doanh bất động sản có liên quan, phù hợp với kinh doanh nhà ở cũng sẽ được chọn lọc, tách lấy sang và có sửa đổi, bổ sung để quy định liên quan về bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở nằm trong mục kinh doanh nhà ở.

- Bổ sung quy định cụ thể về năng lực cần phải đáp ứng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở để kinh doanh.

- Bổ sung quy định cụ thể về các hình thức kinh doanh nhà ở có sẵn (đầu tư dự án để kinh doanh; mua để kinh doanh…).

- Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định đối tượng, điều kiện, trách nhiệm của các bên trong kinh doanh nhà ở có sẵn.

d) Về kinh doanh công trình xây dựng có sẵn:

- Bao gồm các điều luật quy định về kinh doanh công trình xây dựng có sẵn. Một số nội dung tại các Điều 9 đến Điều 18 của Luật Kinh doanh bất động sản sẽ được chọn lọc, tách lấy sang và có sửa đổi, bổ sung thêm một số nội dung cần thiết để tạo thành một nhóm điều luật quy định về các nội dung, nguyên của hoạt động kinh doanh công trình xây dựng nằm trong mục kinh doanh công trình xây dựng.

- Một số quy định tại các Điều 19 đến Điều 36 của Luật Kinh doanh bất động sản có liên quan, phù hợp với kinh doanh công trình xây dựng cũng sẽ được chọn lọc, tách lấy sang và có sửa đổi, bổ sung để tạo thành một nhóm điều luật quy định liên quan về bán, cho thuê mua, cho thuê công trình xây dựng có sẵn nằm trong mục kinh doanh công trình xây dựng có sẵn.

- Quy định cụ thể về năng lực cần phải đáp ứng đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh.

- Quy định chặt chẽ về yêu cầu đối với dự án kinh doanh bất động sản đối với các nhóm dự án đầu tư xây dựng các sản phẩm bất động sản là công trình xây dựng có tính chất đặc thù cần thiết phải có các yêu cầu quản lý riêng như nhóm dự án kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng du lịch (condotel, biệt thự du lịch,…), nhóm dự án kinh doanh nhà ở thương mại, nhóm dự án kinh doanh bất động sản thương mại, dịch vụ, nhóm dự án kinh doanh văn phòng, văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), nhóm dự án kinh doanh bất động sản công nghiệp,…

- Quy định cụ thể, phù hợp thực tế về hình thức kinh doanh công trình xây dựng phù hợp với nội hàm của hoạt động kinh doanh bất động sản được quy định trong Luật và phù hợp với thực tế của thị trường bất động sản. Xác định, bổ sung quy định cụ thể về hình thức bán công trình xây dựng được tạo lập thông qua đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng để kinh doanh. Quy định hình thức kinh doanh công trình xây dựng không gắn với đầu tư dự án tạo lập nhà ở để kinh doanh (như mua công trình xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê,…); nhận chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng để tiếp tục đầu tư xây dựng để kinh doanh công trình xây dựng.

- Quy định cụ thể về điều kiện chung đối với công trình xây dựng được kinh doanh; đồng thời quy định các điều kiện riêng, đặc thù cần phải có đối với các nhóm bất động sản có công năng sử dụng riêng biệt được kinh doanh như condotel, oficetel, nhà xưởng công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật trong Khu/cụm công nghiệp,…được kinh doanh theo hình thức đầu tư xây dựng tạo lập bất động sản để kinh doanh theo dự án đầu tư. Quy định, xác định trường hợp, điều kiện bán toàn bộ công trình xây dựng và bán từng phần công trình, từng phần diện tích sàn của công trình xây dựng để có cơ sở rõ ràng, cụ thể trong việc xác lập giao dịch, xác định trách nhiệm của bên bán, việc đăng ký quyền sử hữu cho bên mua, xác định thời hạn sở hữu, mục đích sử dụng của công trình xây dựng (như Condotel, officetel, phần diện tích sàn thương mại, sàn dịch vụ, văn phòng trong các tòa nhà,…).

- Quy định phù hợp về đối tượng được mua, thuê mua công trình xây dựng tại các dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng để kinh doanh ở từ chủ đầu tư dự án để kiểm soát việc đầu cơ bất động sản, lách việc đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinhn doanh bất động sản. Quy định rõ trách nhiệm phải nộp thuế tương xứng với hoạt động kin doanh bất động sản; nhà nước sử dụng công điều tiết về thu nhập để điều tiết nhu cầu thị trường bất động sản.

- Quy định các nội dung về kinh phí bảo trì, phí dịch vụ, hoạt động quản lý, vận hành dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh có nhiều chủ sở hữu sau khi kinh doanh và đưa vào khai thác, sử dụng.

***2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***2.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:*

Không phát sinh các chi phí để thực hiện, triển khai các quy định pháp luật so với hiện tại. Tuy nhiên giải pháp này không đem lại tác động tích cực hơn đối với thị trường bất động sản, các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, đối với nền kinh tế vì không giải quyết được các nút thắt của thị trường, các hạn chế bất cập của thị trường hiện nay.

*b) Tác động xã hội:*

Không tác động làm sáo trộn nhiều đến các giới, tầng lớp trong xã hội vì không có quy định pháp luật mới điều chỉnh các quan hệ xã hội. Tuy nhiên, phương án này không giải quyết đáp ứng được mong muốn của xã hội, các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản vì không giải quyết được các nút thắt của thị trường, các hạn chế bất cập của thị trường hiện nay; các khó khăn, vướng mắc của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản đang gặp không được giải quyết hiệu quả.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Không làm phát sinh thêm các tác động về giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Không phát sinh thêm các thủ tục hành chính.

*đ) Tác động hệ thống pháp luật:* Không tác động, thay đổi hiện trạng về hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, phương án này không giải quyết, không khắc phục được một số chồng chéo, xung đột hiện nay giữa các đạo luật về điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản.

***2.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:*

Giải quyết, tháo gỡ được nhiều vấn đề vướng mắc, khó khăn, bất cập của thị trường bất động sản làm cơ sở khơi thông thị trường, khơi thông nguồn vốn cho thị trường bất động sản; giải quyết cân đối hài hòa quan hệ cung – cầu của thị trường bất đông sản.

Tạo động lực mới cho thị trường bất động sản phát triên minh bạch, hiệu quả, bền vững; kéo theo các ngành nghề khác phát triển; đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

*b) Tác động xã hội:*

Các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được hưởng lợi từ việc hoàn thiện phù hợp với thực tiễn thị trường hệ thống quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Các tổ chức trung gian, liên quan đến thị trường bất động sản như tổ chức tín dụng, văn phong công chứng, công ty luật, các doanh lĩnh vực ngành nghề sẽ được hưởng lợi từ sự phát triên của thị trường bất động sản kéo các theo nhu cầu khác về kinh tế xã hội.

Nhìn chung, xã hội xe ổn định hơn do thị trường bất động sản sẽ được quản lý hiệu quả hơn ít xảy ra các biến động rủi ro kinh tế kéo theo các tác động biến động về xã hội.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Giải pháp không làm phát sinh các vấn đề liên quan về giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Giải pháp không làm phát sinh thêm về số lượng thủ tục hành chính so với hiện tại. Một số thủ tục hành chính hiện tại đang có tại các Luật, Nghị định khác liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản sẽ được chuyển sang quy định nằm trong Luật Kinh doanh bất động sản; nhưng về tổng thể sẽ không làm phát sinh thêm về số lượng, loại thủ tục hành chính. Do vậy, chi phí liên quan đến thực hiện các thủ tục hành chính về tổng thể sẽ không phát sinh thêm đối với ngân sách nhà nước; mà chủ yếu các chi phí thủ tục hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản sẽ định hướng do các nguồn lực xã hội, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất đông sản cà các chủ thể liên quan đến hoạt động này chi trả.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

- Giải quyết được nhiều vấn đề về sự chồng chéo, xung đột giữa các văn bản pháp luật. Đảm bảo được sự thống nhất, tập chung trong văn bản pháp luật chuyên ngành điều chỉnh về hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Không tác động tới bộ máy nhà nước.

- Đảm bảo được các quyền công dân, quyền của các doanh nghiệp, quyền của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

- Tương thích với các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia, ký kết.

***2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là sửa đổi, bổ sung chính sách hiện tại về kinh doanh bất động sản có sẵn trong Luật Kinh doanh bất động sản.

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

***3.1. Xác định vấn đề bất cập***

**Thứ nhất: Quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đang quá chú trọng vào nhà ở mà thiếu chi tiết, chặt chẽ đối với công trình xây dựng, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai.**

Các công trình xây dựng không phải là nhà ở hiện nay đang không được kiểm soát chặt chẽ, hiệu quả về điều kiện được đưa vào kinh doanh do chủ đầu tư trước khi bán, cho thuê mua không phải thông báo cho Sở xây dựng địa phương và không cần phải được Sở xây dựng địa phương xác nhận bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Hiện nay, nhu cầu của các tổ chức, cá nhân, nhu cầu xã hội về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai rất lớn, tuy nhiên lại đang bị hạn chế, không thực hiện được một cách chính thống. Các tổ chức, cá nhân muốn thực hiện phải tìm cách lách luật bằng các hình thức chuyển nhượng khác không đảm bảo chặt chẽ, an toàn về pháp lý như ký hợp đồng ủy quyền định đoạt và các hình thức thỏa thuận giao dịch khác trong khi Nhà nước không thu được thuế, quyền lợi của các tổ chức cá nhân không được đảm bảo, dễ xảy ra các tranh chấp khó giải quyết.

**Thứ hai:** **Quyền của chủ đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đang bị hạn chế bởi các hình thức bán, chuyển nhượng, cho thuê mua; chưa có quy định để chủ đầu tư sử dụng bất động sản hình thành trong tương lai phục vụ huy động vốn thực hiện dự án.**

Quy định về quyền kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư dự án bất động sản tại Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản chỉ bao gồm sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đầy đủ so với quy định về “Kinh doanh bất động sản” được quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014; đồng thời cũng hẹp hơn, không tương xứng với phạm vi, hình thức kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Vì vậy, yêu cầu đặt ra cần phải quy định để có sự đồng bộ, thống nhất, giữa các quy định trong một đạo luật; quy định pháp luật phải là chìa khóa để khơi thông được nguồn lực của thị trường, của nền kinh tế; tạo điều kiện thông thoáng, thuận lợi cho tổ chức, cá nhân được kinh doanh tự do trong phạm vi mà pháp luật không cấm.

Hoạt động bán nhà ở hình thành trong tương lai hiện nay được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP nên có sự chồng chéo, tản mát quy định, khó khăn trong theo dõi, áp dụng các quy định.

**Thứ ba: Quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đang không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng; 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.**

Luật không quy định rõ trường hợp nào thì công trình xây dựng hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua cả toàn bộ công trình hay được bán, cho thuê mua từng phần công trình (như bán căn hộ condotel, officetel, một phần diện tích sàn văn phòng, dịch vụ, thương mại trong tòa nhà dự án).

Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể về việc: (i) giấy tờ về quyền sử dụng đất là các loại giấy tờ gì; (ii) hồ sơ dự án bao gồm các loại giấy tờ, thông tin gì đối với các loại hình dự án. Điều này gây khó khăn cho các cơ quan, các tổ chức, cá nhân khi áp dụng quy định; dẫn đến có sự hiểu, áp dụng quy định không thống nhất giữa các nơi, các cơ quan, các tổ chức, cá nhân.

Khoản 2 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không có quy định việc trước khi bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải nhà ở (như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch,…) thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc công trình xây dựng đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Điều này dẫn đến các hoạt động kinh doanh này chưa được quản lý hiệu quả, phát sinh nhiều vấn đề bất ổn, quyền lợi người mua, người thụ hưởng bị rủi ro.

**Thứ tư: Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai đang đang có một số nội dung thiếu chi tiết; các nội dung về bảo lãnh không được áp dụng đối với bán, cho thuê công trình xây dựng hình thành trong tương lai.**

Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải làm thủ tục để tổ chức tín dụng cấp chứng thư bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua đối với hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về bảo lãnh; không có quy định các nội dung cơ bản, bắt buộc phải có trong hợp đồng bảo lãnh; không xác định rõ phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận là thỏa thuận giữa chủ đầu tư dự án với tổ chức tín dụng hay giữa chủ đầu tư với người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; không quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản trong trường hợp không thực hiện bảo lãnh cũng như chưa quy định bảo vê quyền lợi người mua bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư là bên bán bất động sản không thực hiện bảo lãnh đúng quy định.

Hiện nay khi chủ đầu tư dự án bán công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải là nhà ở thì không bắt buộc phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ của chủ đầu tư phải bàn giao công trình xây dựng cho người mua, thuê mua đúng chất lượng, thời điểm cam kết trong hợp đồng. Điều này dẫn đến quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai nhiều khi không được bảo vệ đầy đủ, thường thua thiệt khi có tranh chấp (như các trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ Condotel, officetel nhưng cung cấp thông tin sai về bất động sản, không thực hiện đúng hợp đồng đã ký,…).

**Thứ năm: Đang thiếu quy định về việc cho phép bên bán nhà ở và bên mua nhà ở được thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà ở của chủ đầu tư thay cho việc chỉ cho phép chủ đầu tư không thu quá 95% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở.**

Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua. Điều Khoản nêu trên của Luật kinh doanh bất động sản chưa quy định bên bán, bên cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được áp dụng các biện pháp, hình thức đảm bảo thay thế cho việc chưa được thu hết 5% giá trị hợp đồng (như áp dụng hình thức có bảo lãnh nghĩa vụ tài chính); đồng thời cũng chưa có quy định trách nhiệm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán hết 5% giá trị hợp đồng của bên mua, bên thuê mua cho bến bán, bên cho thuê mua.

Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa có quy định về việc khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua nhưng bên mua, bên thuê mua chưa thanh toán hết 5% giá trị còn lại của hợp đồng thì ai là người nắm giữ Giấy chứng nhận; và trong trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp cho bên mua, bên thuê mua nhưng bên mua, bên thuê mua chưa thanh toán hết 5% giá trị còn lại của hợp đồng cho bên bán, bên cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua có được quyền bảo lưu quyền sở hữu đối với bất động sản không.

**Thứ sáu: Luật Kinh doanh bất động sản đanh thiếu quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.**

Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 mới chỉ quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai; trong khi xã hội có nhu cầu về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai.

Do không có quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai nên nhu cầu xã hội về chuyển nhượng loại hình hợp đồng này bị hạn chế thực hiện. Các tổ chức, cá nhân tìm cách lách luật bằng các hình thức chuyển nhượng khác không đảm bảo chặt chẽ, an toàn về pháp lý như ký hợp đồng ủy quyền định đoạt và các hình thức thỏa thuận giao dịch khác trong khi Nhà nước không thu được thuế, quyền lợi của các tổ chức cá nhân không được đảm bảo, dễ xảy ra các tranh chấp khó giải quyết.

***3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- 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.

***3.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung chính sách hiện tại về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trong Luật Kinh doanh bất động sản:

- Sửa đổi tên gọi của Chương III từ Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai thành Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai để phù hợp với nội dung được quy định bên trong. Sẽ 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.

- Sửa đổi, bổ sung quy định Điều 54 để mở rộng quyền của chủ đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; bổ sung quy định về việc chủ đầu tư sử dụng bất động sản hình thành trong tương lai phục vụ huy động vốn thực hiện dự án. Quy định toàn diện, đầy đủ, phù hợp với thực tế và nhu cầu của thị trường bất động sản về phạm vi, hình thức hoạt đông kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Ngoài các hoạt động bán, cho thuê mua nhà công trình xây dựng hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án bất động sản thì cần quy định mở rộng, bao quát để điều chỉnh tới tất cả các hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai mà chủ đầu tư được thực hiện trên cơ sở không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đảm bảo quyền tự do kinh doanh.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 55 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh để xác định cụ thể, rành mạch các điều kiện đối với nhà ở hình thành trong tương lai, các trường hợp công trình xây dựng hình thành trong tương lai gắn với điều kiện được đưa vào kinh doanh. Cần thiết ban hành quy định về việc: (i) xác định cụ thể điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh về: giấy tờ về quyền sử dụng đất là những loại giấy tờ nào; hồ sơ dự án là những giấy tờ, thông tin gì; (ii) quy định về việc trước khi bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý về thị trường bất động sản cấp tỉnh việc bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai. Quy định điều kiện riêng cụ thể đối với nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh và điều kiện riêng cụ thể của bất động sản là công trình xây dựng khác không phải là nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh. Cần thiết quy định về việc kiểm soát của cơ quan thẩm quyền quản lý nhà nước trong việc chủ đầu tư dự án bất động sản ký hợp đồng bán, cho thuê mua các bất động sản hình thành trong tương lai là công trình xây dựng không phải nhà ở (như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch…). Quy định chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý về thị trường bất động sản cấp tỉnh việc bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 56 về 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 trong bán, cho thuê mua công trình xây dựng. Mở rộng áp dụng quy định phải có bảo lãnh đối với việc bán, chuyển nhượng công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương phải có bảo lãnh của ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính. Quy định cụ thể về nội dung cơ bản bắt buộc phải có trong hợp đồng bảo lãnh ký giữa chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai với tổ chức tín dụng và trong chứng thư bảo lãnh được cấp cho người mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai. Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản trong trường hợp không thực hiện bảo lãnh; đồng thời quy định bảo vê quyền lợi người mua bất động sản trong trường hợp chủ đầu tư là bên bán bất động sản không thực hiện bảo lãnh đúng quy định.

- Bổ sung quy định về việc cho phép bên bán nhà ở và bên mua nhà ở được thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà ở của chủ đầu tư thay cho việc chỉ cho phép chủ đầu tư không thu quá 95% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở. Quy định cho phép bên bán, bên cho thuê mua và bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thỏa thuận biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với việc thu, thanh toán hết 5% giá trị còn lại của hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai trong trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Quy định cho phép bên bán, bên cho thuê mua và bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu, hạn chế thực hiện giao dịch đối với bất động sản đã được cấp giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua nhưng bên bán, bên cho thuê mua chưa được nhận thanh toán hết 5% giá trị còn lại của hợp đồng trên nguyên tắc đảm bảo tự do thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Bổ sung quy định cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Quy định mở rộng hơn, cho phép các tổ chức, cá nhân được chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở hình thành trong tương lai. Trình tự, thủ tục thực hiện tương tự như trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Sửa đổi, bổ sung các Điều 57, 58, 59 của Luật Kinh doanh bất động sản để mở rộng việc áp dụng quy định về thanh toán, thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Bổ sung thêm một số điều khoản mới về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai để quy định toàn diện, đầy đủ về các nội dung: Yêu cầu đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi đưa vào kinh doanh;yêu cầu đối với bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;yêu cầu với bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; trách nhiệm của bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; bàn giao nhà ở, công trình xây dựng; hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; quản lý kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

***3.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***3.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:* Không phát sinh các chi phí để thực hiện, triển khai các quy định pháp luật so với hiện tại. Tuy nhiên giải pháp này không đem lại tác động tích cực hơn đối với thị trường bất động sản, các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, đối với nền kinh tế vì không giải quyết được các nút thắt của thị trường, các hạn chế bất cập của thị trường hiện nay.

*b) Tác động xã hội:* Không tác động làm sáo trộn nhiều đến các giới, tầng lớp trong xã hội vì không có quy định pháp luật mới điều chỉnh các quan hệ xã hội. Tuy nhiên, phương án này không giải quyết đáp ứng được mong muốn của xã hội, các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản vì không giải quyết được các nút thắt của thị trường, các hạn chế bất cập của thị trường hiện nay; các khó khăn, vướng mắc của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản đang gặp không được giải quyết hiệu quả.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Không làm phát sinh thêm các tác động về giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Không phát sinh thêm các thủ tục hành chính.

Tác động hệ thống pháp luật: Không tác động, thay đổi hiện trạng về hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, phương án này không giải quyết, không khắc phục được một số chồng chéo, xung đột hiện nay giữa các đạo luật về điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản.

***3.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:*

Giải quyết, tháo gỡ được nhiều vấn đề vướng mắc, khó khăn, bất cập của thị trường bất động sản làm cơ sở khơi thông thị trường, khơi thông nguồn vốn cho thị trường bất động sản; giải quyết cân đối hài hòa quan hệ cung – cầu của thị trường bất đông sản.

Tạo động lực mới cho thị trường bất động sản phát triên minh bạch, hiệu quả, bền vững; kéo theo các ngành nghề khác phát triển; đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

*b) Tác động xã hội:*

Các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được hưởng lợi từ việc hoàn thiện phù hợp với thực tiễn thị trường hệ thống quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Các tổ chức trung gian, liên quan đến thị trường bất động sản như tổ chức tín dụng, văn phong công chứng, công ty luật, các doanh lĩnh vực ngành nghề sẽ được hưởng lợi từ sự phát triên của thị trường bất động sản kéo các theo nhu cầu khác về kinh tế xã hội.

Nhìn chung, xã hội xe ổn định hơn do thị trường bất động sản sẽ được quản lý hiệu quả hơn ít xảy ra các biến động rủi ro kinh tế kéo theo các tác động biến động về xã hội.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Giải pháp không làm phát sinh các vấn đề liên quan về giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Giải pháp không làm phát sinh thêm về số lượng thủ tục hành chính so với hiện tại. Một số thủ tục hành chính hiện tại đang có tại các Luật, Nghị định khác liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản sẽ được chuyển sang quy định nằm trong Luật Kinh doanh bất động sản; nhưng về tổng thể sẽ không làm phát sinh thêm về số lượng, loại thủ tục hành chính. Do vậy, chi phí liên quan đến thực hiện các thủ tục hành chính về tổng thể sẽ không phát sinh thêm đối với ngân sách nhà nước; mà chủ yếu các chi phí thủ tục hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản sẽ định hướng do các nguồn lực xã hội, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất đông sản cà các chủ thể liên quan đến hoạt động này chi trả.

*đ) Tác động hệ thống pháp luật:*

Giải quyết được nhiều vấn đề về sự chồng chéo, xung đột giữa các văn bản pháp luật. Đảm bảo được sự thống nhất, tập chung trong văn bản pháp luật chuyên ngành điều chỉnh về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Không tác động tới bộ máy nhà nước.

Đảm bảo được các quyền công dân, quyền của các doanh nghiệp, quyền của các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

Tương thích với các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia, ký kết.

***3.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là sửa đổi, bổ sung chính sách hiện tại về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trong Luật Kinh doanh bất động sản.

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

***4.1. Xác định vấn đề bất cập***

***Thứ nhất, các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật KDBĐS hiện hành chưa cụ thể, rõ ràng và còn có sự giao thoa 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.***

Theo quy định hiện hành của pháp luật KDBĐS thì "kinh doanh quyền sử dụng đất" được hiểu bao gồm các trường hợp:

- Đầu tư vốn thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án để chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi.

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi.

Tuy nhiên, pháp luật về đất đai ngoài các quy định liên quan đến chế độ sử dụng đất, quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và hoạt động quản lý sử dụng đất (như thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất…), còn có các quy định về điều kiện, yêu cầu liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đặc biệt là các quy định liên quan đến điều kiện đối với tài sản trên đất và dự án có sử dụng đất…các nội dung này có sự giao thoa với các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất theo pháp luật kinh doanh bất động sản, cụ thể:

So sánh các quy định liên quan đến chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất của pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai cho thấy:

- Hoạt động đầu tư vốn, thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án để chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi là hoạt động kinh doanh bất động sản, cần được quy định cụ thể về yêu cầu, điều kiện và thống nhất quản lý theo pháp luật về kinh doanh bất động sản (Pháp luật về đất đai không bao gồm và không đủ để quản lý đối với hoạt động này).

- Hoạt động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi còn có sự giao thoa với việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất của pháp luật về đất đai. Do vậy, cần nghiên cứu để sửa đổi, bổ sung để đảm bảo sự thống nhất giữa hai hệ thống pháp luật KDBĐS và đất đai.

***Thứ hai, các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật KDBĐS hiện hành còn chung chung, chưa có các quy định riêng, cụ thể về yêu cầu, điều kiện khi kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản.***

Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất, tuy nhiên chủ yếu là các quy định khung, chung chung về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất mà chưa có các quy định riêng, cụ thể về kinh doanh quyền sử dụng đất cần có đối với dự án bất động sản (đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ hoặc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng công trình xây dựng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao), đối với các bên trong chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất.

Trên thực tế, việc kinh doanh quyền sử dụng đất theo dự án có những yêu cầu, đòi hỏi khác so với chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai cả về yêu cầu, điều kiện và trình tự thủ tục.

***4.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Quy 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.

Quy 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 ().

***4.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2:

- 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.

- Bổ sung quy định cụ thể về điều kiện, yêu cầu đối với dự án bất động sản khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở, xây dựng công trình theo dự án, bao gồm: mục tiêu đầu tư và hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất phải được xác định rõ trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư; phải hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; chủ đầu tư đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định và tiến độ

- Bổ sung quy định về điều kiện, yêu cầu cần có đối với bên chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, xây dựng công trình theo dự án.

- Bổ sung quy định về điều kiện, yêu cầu cần có đối với bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, xây dựng công trình theo dự án, theo hướng: bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đầu tư xây dựng nhà ở, xây dựng công trình theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế, tiến độ, mục đích sử dụng đất của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt…..

- Bổ sung quy định cụ thể về trách nhiệm của các bên, trình tự, thủ tục và hợp đồng chuyển nhượng khi chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, xây dựng công trình theo dự án.

***4.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***4.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:* Việc thiếu các quy định cụ thể về yêu cầu, điều kiện và sự quản lý, giám sát đối với việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án bất động sản tác động tiêu cực đến hoạt động đầu tư kinh doanh của tổ chức, cá nhân. Cụ thể như trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản để đầu tư xây dựng công trình phục vụ kinh doanh nhưng dự án chung lại chưa đáp ứng được điều kiện để đưa các công trình vào khai thác vận hành. Dẫn đến các công trình đầu tư xong nhưng không thể vận hành, kinh doanh ngừng trệ, thua lỗ…

*b) Tác động xã hội:* Việc thiếu các quy định cụ thể về yêu cầu, điều kiện và sự quản lý, giám sát đối với việc kinh doanh quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án bất động sản tiềm ẩn rủi ro cho thị trường bất động sản, như: mua bán trao tay quyền sử dụng đất nhiều lần khi dự án chưa đủ pháp lý, điều kiện kinh doanh; “sốt giá đất”, “giá ảo”, “đất để hoang hóa không đầu tư, sử dụng”…

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Quy định hiện hành không có các quy định liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Quy định hiện hành không có các quy phát sinh thủ tục hành chính.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

Quy định hiện hành không có các nội dung liên quan đến tổ chức, bộ máy và điều kiện đảm bảo thi hành; quy định hiện hành chưa đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, có sự giao thoa 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.

***4.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên giúp 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; đảm bảo việc kinh doanh quyền sử dụng đất trong các dự án bất động sản đúng yêu cầu, điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định; góp phần phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh và phát triển nền kinh tế nói chung.

*b) Tác động xã hội:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên tác động tích cực đến hoạt động của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan; cơ quan nhà nước quản lý tốt hơn hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; các doanh nghiệp, cá nhân tham gia kinh doanh quyền sử dụng đất minh bạch, tránh được rủi ro khi kinh doanh quyền sử dụng đất thiếu điều kiện.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có các quy định liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có các quy định làm phát sinh thủ tục hành chính.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

Các đề xuất sửa đổi, bổ sung không có các nội dung liên quan đến tổ chức, bộ máy và điều kiện đảm bảo thi hành; hướng tới sự đồng bộ của hệ thống pháp luật, khắc phục sự giao thoa 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.

***4.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là sửa đổi, bổ sung quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất; bổ sung quy định cụ thể về yêu cầu, điều kiện khi kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; bổ sung quy định để 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.

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

***5.1. Xác định vấn đề bất cập***

***Thứ nhất, 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.***

Theo quy định hiện hành thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản hiện nay được thực hiện theo hai trình tự thủ tục được quy định theo hai luật là Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đầu tư 2020, và có sự khác nhau:

*(1) Các dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 gồm:*

*- Dự án bất động sản được chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành;*

*- Dự án bất động sản được chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành, trừ các dự án bất động sản quy định tại Khoản 3 Điều này.*

*(2) Các dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư gồm:*

*- Dự án bất động sản được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 3 hoặc Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020;*

*- Dự án bất động sản đã có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.*

Theo quy định trên, trường hợp thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản thì trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện chuyển nhượng, điều chỉnh dự án thì phải được xem xét, chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp thực hiện theo pháp luật về đầu tư thì hai bên thỏa thuận, ký hợp đồng (hoặc hợp đồng nguyên tắc) trước khi thực hiện điều chỉnh dự án. Việc chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư dẫn đến bất cập nếu doanh nghiệp đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng lại không đủ điều kiện và không được phép chuyển nhượng; ngoài ra cũng không có các quy định cụ thể về để kiểm soát và đảm bảo quyền lợi của bên thứ 3 trong quá trình chuyển nhượng.

Trường hợp thực hiện theo pháp luật đầu tư, việc cho phép chuyển nhượng dự án thông qua việc thực hiện điều chỉnh chủ trương, giấy chứng nhận đầu tư dự án gây khó khăn trong quá trình thực hiện vì các doanh nghiệp phụ thuộc nhau để thực hiện đồng thời, việc chuyển nhượng dự án phụ thuộc vào điều chỉnh dự án gốc. Trong khi việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án gốc với quy mô lớn đòi hòi thời gian xem xét, thẩm định rất lâu.

***Thứ hai, 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, dự án đầu tư xây dựng để sản xuất***

Theo quy định, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không chỉ là quyền sử dụng đất thực hiện dự án mà còn là chuyển quyền làm chủ đầu tư, quyền kinh doanh bất động sản (bao gồm đất và tài sản trên đất, nhà và công trình hình thành trong tương lai của dự án), liên quan đến trách nhiệm của chủ đầu tư với nhà nước (không chỉ là trách nhiệm của người sử dụng đất mà còn các trách nhiệm khác về đầu tư, chuyển giao hạ tầng…).

Trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng theo pháp luật đất đai thì bên nhận chuyển nhượng chưa có quyền làm chủ đầu tư dự án và đặc biệt là không có quyền kinh doanh tài sàn hình thành trên đất do đầu tư khi chưa được nhà nước chấp thuận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án rồi tiếp tục xây dựng, kinh doanh bất động sản là không đảm bảo tính pháp lý và không quản lý được việc đầu tư, kinh doanh bất động sản của dự án, đặc biệt là trách nhiệm về đầu tư xây dựng, chuyển giao hạ tầng của dự án.

***Thứ ba, một số quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án chưa phù hợp, thuận lợi trong thực hiện***

Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án bản chất là điều chỉnh doanh nghiệp chủ đầu tư dự án (chuyển toàn bộ trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện dự án) khác với chuyển nhượng một phần dự án (trách nhiệm, nghĩa vụ hai bên còn ràng buộc trong quá trình thực hiện tiếp theo). Do vậy, điều kiện, trình tự, thủ tục thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án sẽ đơn giản hơn trường hợp chuyển nhượng một phần dự án:

*- Về điều kiện:* Yêu cầu có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp; nếu chuyển nhượng toàn bộ dự án thì có thể không cần yêu cầu dự án phải có quy hoạch 1/500 được duyệt (1/500 được duyệt chỉ cần thiết khi chuyển nhượng một phần dự án, đặc biệt là để làm cơ sở xác định ranh giới phần dự án chuyển nhượng).

*- Về trình tự thủ tục:* việc xem xét, cho ý kiến với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đơn giản hơn chuyển nhượng một phần dự án.

*- Về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng:* theo quy định hiện tại cơ quan nào chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan đó cho phép chuyển nhượng dự án. Như vậy, trường hợp thực hiện chuyển nhượng dự án (kể cả toàn bộ hoặc một phần dự án) do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương thì phải được Thủ tướng Chính phủ cho phép. Trong khi, nếu thực hiện chuyển nhượng một phần dự án (đặc biệt nhiều trường hợp có quy mô nhỏ hoặc rất nhỏ) thì có thể phân cấp thẩm quyền để tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thực hiện.

*- Về hợp đồng chuyển nhượng:* trường hợp chuyển nhượng một phần dự án phải nêu cụ thể hơn về phần dự án chuyển nhượng và trách nhiệm đôi bên sau khi chuyển nhượng.

- Luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc chuyển nhượng đối với dự án nhà ở xã hội, hoặc một phần dự án bất động sản có diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội. Do vậy, trong thực tế có các doanh nghiệp không có cơ sở, gặp vướng mắc trong chuyển nhượng dự án nhà ở xã hội.

***Thứ tư, quy định, cơ chế bảo vệ quyền lợi khách hàng hoặc các bên có liên quan trong chuyển nhượng dự án chưa phù hợp***

*Quy định bên chuyển nhượng dự án phải thông báo và giải quyết các quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan đến dự án được thực hiện sau khi được cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận việc chuyển nhượng là chưa phù hợp; thực hiện mang tính hình thức và không được kiểm soát dễ dẫn đến khiếu kiện trong và sau khi chuyển nhượng dự án.*

***5.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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.

***5.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2:

- 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.

***5.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***5.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:* Quy định hiện hành đặc biệt là một số trường hợp thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư làm phát sinh nguồn lực và chi phí không đáng có cho cả cơ quan nhà nước và doanh nghiệp.

Đối với doanh nghiệp: do quy định doanh nghiệp phải có hợp đồng (hoặc hợp đồng nguyên tắc) trước khi cơ quan nhà nước xem xét, cho phép thực hiện thủ tục chuyển nhượng sẽ làm phát sinh chi phí. Doanh nghiệp vừa mất thời gian, chi phí để ký kết hợp đồng lại phải mất thời gian, chi phí để hủy hợp đồng giữa đôi bên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng không đủ điều kiện, không được cơ quan nhà nước chấp thuận.

Đối với cơ nhà nước: việc cho phép chuyển nhượng dự án thông qua việc thực hiện điều chỉnh chủ trương, giấy chứng nhận đầu tư dự án gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Khi thực hiện chuyển nhượng một phần dự án (kể cả quy mô rất nhỏ) nhưng vẫn phải xem xét, điều chỉnh đối với cả dự án gốc với quy mô lớn đòi hỏi thời gian xem xét, thẩm định rất lâu.

*b) Tác động xã hội:* Quy định hiện hành, đặc biệt là một số trường hợp thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư (kể từ thời điểm 01/01/2021) chưa đảm bảo thuận lợi trong quản lý, thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản, cụ thể:

- Đối với nhà nước: Chưa đảm bảo tập trung, thống nhất quản lý nhà nước về chuyển nhượng dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản.

- Đối với doanh nghiệp: Lúng túng trong xác định cơ quan đầu mối, chuẩn bị hồ sơ…trong quá trình thực hiện

- Việc chuyển nhượng dự án theo pháp luật về đầu tư chưa có cơ chế kiểm soát, đảm bảo quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan trong quá trình chuyển nhượng dự án bất động sản.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Quy định hiện hành không có các nội dung liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Quy định hiện hành dẫn đến tồn tại song song 02 thủ tục hành chính, với trình tự, thủ tục, cơ quan đầu mối giải quyết…khác nhau khi thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản. Điều này gây khó khăn trong thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:* Quy định hiện hành chưa đảm bảo đồng bộ, thống nhất, rõ ràng trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản. Cùng là việc chuyển nhượng dự án bất động sản lại được quy định, thực hiện khác nhau theo hai hệ thống pháp luật là Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư; một số trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản thực hiện theo pháp luật về đầu tư cho thấy còn có bất cập

***5.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:* Một số khó khăn, vướng mắc như nêu trên của pháp luật hiện hành sẽ làm cản trở hoạt động kinh doanh bất động sản đặc biệt là việc chuyển nhượng dự án bất động sản; cản trở giao dịch chuyển nhượng dự án, tiến độ thực hiện dự án và hiệu quả kinh doanh của dự án bất động sản, tác động xấu đến thị trường và nền kinh tế nói chung.

*b) Tác động xã hội:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên có nhiều tác động tích cực về mặt xã hội trong, khắc phục các bất cập của pháp luật hiện hành, cụ thể như:

- Đối với nhà nước: Đảm bảo tập trung, thống nhất quản lý nhà nước về chuyển nhượng dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản.

- Đối với doanh nghiệp: Tạo điều kiện thuận lợi trong thực hiện khi thống nhất thủ tục, cơ quan đầu mối, hồ sơ…đồng thời sửa đổi một số quy định hiện hành chưa phù hợp về điều kiện, trình tự, thủ tục.

- Đảm bảo quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan trong quá trình chuyển nhượng dự án bất động sản.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có các quy định liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không làm phát sinh thủ tục hành chính; thống nhất thực hiện theo chỉ 01 thủ tục hành chính (hợp nhất, loại bỏ 01 thủ tục hành chính được quy định trong pháp luật về đầu tư) khi thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản; tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên đảm bảo đồng bộ, thống nhất, rõ ràng trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản. Việc chuyển nhượng dự án bất động sản thống nhất thực hiện theo pháp luật Luật Kinh doanh bất động sản.

***5.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là sửa đổi, bổ sung các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản để: đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản của pháp luật KDBĐS với pháp luật về đầu tư; bổ sung, quy định riêng về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng đối với chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần dự án.

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

***6.1. Xác định vấn đề bất cập***

***Một là, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về điều kiện các tổ chức, cá nhân được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, điều kiện được thi sát hạch về trình độ hiểu biết pháp luật, về kỹ năng hoạt động môi giới bất động quá dễ dàng, không quy định buộc phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học*** thì mới được dự thi lấy chứng chỉ môi giới bất động sản nên dẫn đến tình trạng hiện nay đội ngũ làm môi giới bất động sản yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh dẫn đến tình trạng làm ăn “chụp giật”, không chịu trách nhiệm, gây thiệt hại cho khách hàng khi tư vấn không đúng, tư vấn cho xong để kiếm tiền, thậm chí còn lũng đoạn thị trường, góp phần gây ra những cơn “sốt ảo” để kiếm lợi.

***Hai là, Luật kinh doanh BĐS năm 2014 quy định cá nhân chỉ cần đáp ứng đủ điều kiện có CCHN và đăng ký nộp thuế là có thể thực hiện dịch vụ môi giới BĐS.*** Pháp luật hiện hành chưa bắt buộc các cá nhân này có trách nhiệm phải báo cáo với cơ quan quản lý Nhà nước về các hoạt động của họ. Do đó họ hoàn toàn có thể tự do hành nghề ở bất kỳ đâu, họ có hai xu hướng hoạt động kinh doanh: Một là ăn theo các Sàn giao dịch BĐS để lấy thông tin, để làm cộng tác viên hoặc môi giới thứ cấp. Hai là tự đi khai thác nguồn thông tin sản phẩm có nhu cầu bán và chủ yếu là nhà, đất ở có sẵn để môi giới cho khách hàng có nhu cầu mua. Mục tiêu của họ chỉ là làm cách nào để bán được sản phẩm nhanh và hiệu quả nhất và thường không có trách nhiệm với khách hàng, người tiêu dùng đối với các sản phẩm họ đã môi giới.

***Ba là, quy định về chế tài xử lý vi phạm đối với hành vi hành nghề môi giới khi chưa được cấp chứng chỉ hành nghề còn quá nhẹ so với hậu quả khi xảy ra sai phạm (phạt tiền từ 10 triệu đến 50 triệu)***, mức xử phạt này mới chỉ dừng lại ở mức độ răn đe dẫn đến việc người môi giới không coi trọng chứng chỉ môi giới. Hiện nay bên cạnh những nhân viên môi giới tại các sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp có không ít những người hoạt động môi giới tự do, không có chứng chỉ môi giới bất động sản.

***6.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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. Đồng thời, 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.

***6.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

a) Phương án 1: Giữ nguyên không sửa đổi

b) Phương án 2: Sửa đổi bổ sung pháp luật kinh doanh bất động sản theo hướng:

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.

- Bổ sung về thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản *(Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS - Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS)*

- Bổ sung quy định về thẩm quyền tổ chức thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản *(Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS - Bộ Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS.*

***6.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***6.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:*

Nếu giữ nguyên thì tiếp tục tạo ra môi trường đầu tư kinh doanh BĐS không lành mạnh, thiếu minh bạch. Không nâng cao, phát huy được hết vai trò, chức năng của đội ngũ môi giới. Tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân môi giới làm lũng đoạn thị trường, tạo ra những cơn “sốt ảo” để kiếm lời gây mất ổn định cho phát triển kinh tế, xã hội, không đảm bảo an sinh xã hội. Đồng thời các chủ thể trên có cơ hội trốn thuế, gây thất thu ngân sách nhà nước.

*b) Tác động xã hội:*

Nếu theo phương án này sẽ *g*iữ được sự ổn định của pháp luật, không phát sinh các chi phí, thủ tục do việc sửa đổi, bổ sung luật. Tuy nhiên, với các quy định hiện nay sẽ tiếp tục nên một đội ngũ môi giới không có kiến thức căn bản về nghề, kém về đạo đức, yếu về chuyên môn, nặng tính “chụp giật”, không có trách nhiệm khi tư vấn cho khách hàng, chỉ vì mục đích kiếm lời do vậy dễ gây thiệt hại cho người dân dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài. Mặt khác, chế tài xử phạt như hiện nay chưa tương xứng với hậu quả có thể xảy ra, do vậy không hạn chế được các hành vi vi phạm dẫn đến gây mất niềm tin trong nhân dân.

*c) Tác động bình đẳng giới:*

Giải pháp này không phát sinh các vấn đề liên quan về giới

*d) Tác động thủ tục hành chính:*

Giải pháp này không làm phát sinh thủ tục hành chính

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

*- Đánh giá tác động đối với bộ máy Nhà nước*

Chính sách hiện hành không tác động tới bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

*- Các điều kiện đảm bảo thi hành:*

Các quy định hiện hành còn chưa đầy đủ, thiếu chặt chẽ, thiếu công cụ quản lý do vậy gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể trực tiếp tham gia hoạt động môi giới trong việc áp dụng pháp luật. Đồng thời tạo kẽ hở cho các đối tượng đó lách luật thực hiện hành vi vi phạm pháp luật.

*- Phù hợp với hệ thống pháp luật:*

Các quy định hiện hành không chồng chéo với các quy định pháp luật khác, tuy nhiên chưa phù hợp với thực tế dẫn đến nhà nước không kiểm soát hết được các hoạt động trong lĩnh vực này.

*- Tương thích với các điều ước quốc tế:*

Luật kinh doanh bất động sản 2014 cơ bản tương thích với các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

***6.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:*

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định theo phương án 2 sẽ tạo ra môi trường kinh doanh lành mạnh, tính minh bạch cao. Phát huy được hết vai trò, chức năng của đội ngũ môi giới, nâng cao chất lượng và tính chuyên nghiệp của các nhân môi giới. Cơ quan quản lý nhà nước kiểm soát tốt được thị trường, khắc phục được hiện tượng “sốt ảo”, “bóng bóng” bất động sản do các môi giới BĐS gây ra. Tránh thất thu thuế cho nhà nước, góp phần phát triển kinh tế xã hội, ổn định kinh tế vĩ mô và đảm bảo an sinh xã hội.

*b) Tác động xã hội:*

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định theo phương án 2 sẽ tạo ra nguồn nhân lực chất lượng cao trong lĩnh vực dịch vụ môi giới BĐS. Nâng cao trách nhiệm của đội ngũ môi giới, đảm bảo được quyền lợi của người dân khi tham gia thị trương, hạn chế được tình trạng khiếu kiện gây mất trật tự an ninh xã hội.

*c) Tác động bình đẳng giới:*

Giảipháp này không phát sinh các vấn đề liên quan về giới

*d) Tác động thủ tục hành chính:*

Giải pháp này không phát sinh thủ tục hành chính

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

*- Đánh giá tác động đối với bộ máy Nhà nước:*

Chính sách hiện hành không tác động tới bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

*- Các điều kiện đảm bảo thi hành:*

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật theo phương án 2 sẽ giải quyết được các tồn tại, bất cập nêu trên. Đồng thời, tạo hành lang pháp lý đầy đủ để các chủ thể hoạt động trong lĩnh vực này áp dụng thực hiện, đồng thời giúp cơ quan quản lý nhà nước có công cụ để kiểm soát và điều tiết hoạt động này.

*- Phù hợp với hệ thống pháp luật:*

Nếu sửa đổi, bổ sung các quy định nêu trên sẽ phù hợp với tình hình thực tế, nâng cao hiệu quả quản lý và hoạt động của lĩnh vực này.

*- Tương thích với các điều ước quốc tế:*

Luật kinh doanh bất động sản 2014 cơ bản tương thích với các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

***6.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn Phương án 2 vì việc lựa chọn giải pháp này sẽ giúp giải quyết được các vấn đề tồn tại nêu trên.

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

***7.1. Xác định vấn đề bất cập***

***Một là, Luật 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.***

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Cũng như các thị trường khác, thị trường Bất động sản cũng có sự biến động theo quy luật. Theo kinh nghiệm quốc tế, các cuộc khủng hoảng kinh tế thường bắt đầu từ khủng hoảng của thị trường bất động sản, vì vậy, các Chính phủ đều rất quan tâm kiểm soát, điều tiết thị trường. Tại Việt Nam cũng vậy, để có cơ sở pháp lý điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản lần đầu tiên được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2007), trong đó có rất nhiều quy định nhằm kiểm soát tốt thị trường bất động sản, và sàn giao dịch bất động sản là một trong những công cụ tốt để kiểm soát thị trường tại thời điểm này. Theo đó, Luật đã quy định tất cả các giao dịch bất động sản đều phải thông qua sàn giao dịch, việc thành lập và hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã đem lại diện mạo mới cho thị trường bất động sản, tác động vào ý thức người dân để thay đổi dần tập quán giao dịch cũ. Hoạt động của các sàn giao dịch đang từng bước hình thành một sân chơi minh bạch cho các nhà đầu tư bất động sản và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa bất động sản nhất là nhà ở, là kênh cung cấp thông tin thị trường quan trọng cho người dân và cho cơ quan quản lý nhà nước. Mô hình hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản được các doanh nghiệp hưởng ứng và nhiều doanh nghiệp đã thành lập sàn giao dịch để bán sản phẩm của mình, các sàn giao dịch đã đảm bảo đúng các quy định về điều kiện thành lập.

Tuy nhiên do sự ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, thị trường bất động sản cũng rơi vào tình trạng trầm lắng kéo dài từ 2008-2013 gây rất nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS, ảnh hưởng không nhỏ tới sự phát triển của nền kinh tế đất nước. Trước tình hình đó, để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, cũng như tạo điều kiện thuận lợi, giảm thiểu các thủ tục hành chính cho các cá nhân, tổ chức khi tham gia thị trường, Chính phủ đã trình Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi năm 2014, trong đó bỏ quy định bắt buộc giao dịch bất động sản phải thông qua Sàn, điều này nhằm phù hợp với bối cảnh “trầm lắng” của thị trường bất động sản tại thời thời điểm đó.

Tuy nhiên, trước sự phục hồi của thị trường bất động sản và sự phát triển nhanh chóng của các sàn giao dịch bất động sản từ năm 2014 đến nay, những cơ chế chính sách này không còn phù hợp với tình hình thực tế của thị trường, thiếu tính chặt chẽ, 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; Khi các giao dịch không bắt buộc qua sàn BĐS Nhà nước gặp rất nhiều khó khăn, thậm chí không quản lý được thông tin về thị trường bất động sản đúng với những gì đang diễn ra; Tình trạng thất thu thuế, thất thu cho ngân sách Nhà nước... Người tiêu dùng mất đi một kênh tham khảo thông tin và một tổ chức chính thống để thẩm định, thẩm tra sản phẩm trước khi đưa ra quyết định mua hoặc đầu tư.

Mặt khác, theo quy định của Luật Phòng chống rửa tiền thì Sàn giao dịch bất động sản là một trong 3 đối tượng báo cáo về các giao dịch lớn, giao dịch đáng ngờ. Tuy nhiên, với quy định này cũng đã gây ra những khó khăn trong công tác thu thập thông tin, số liệu về các giao dịch trên thị trường bất động sản, đồng thời chưa phù hợp với Luật Phòng chống rửa tiền.

***Hai là, Các quy định về điều kiện thành lập Sàn giao dịch BĐS còn nhiều bất cập dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý Nhà nước, tạo kẽ hở cho các Sàn giao dịch BĐS lách luật để hoạt động kinh doanh như:***

pháp luật quy định về điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS chỉ cần có ít nhất 02 nhân sự có chứng chỉ hành nghề (viết tắt là CCHN), không quy định về năng lực tài chính (vốn điều lệ), quy trình trình thủ tục trong giao dịch của những doanh nghiệp này… Mặt khác, hầu hết các sàn BĐS quy mô nhỏ và vừa bình quân đạt từ 30 đến 50 nhân viên; Sàn giao dịch lớn có quy mô từ 50 đến 200, 300 nhân viên; đặc biệt có thể lên tới trên 500 đến 1.000 nhân viên. Trong số đó, chỉ cần có 02 người có CCHN là có thể “bao trọn” cho hoạt động hành nghề của tất cả các nhân viên còn lại.

***Ba là, Pháp luật hiện hành chưa có quy định về hệ thống mạng lưới sàn giao dịch bất động sản do nhà nước trực tiếp quản lý, mới chỉ có các tổ chức nghề nghiệp như Hiệp hội môi giới bất động sản, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, câu lạc bộ BĐS Hà Nội…*** Do vậy nhà nước thiếu đi một công cụ quản lý, một kênh thông tin thông tin chính thống xuyên suốt cả nước đối với hoạt động gioa dịch của thị trường bất động sản.

***7.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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.

***7.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

a) Phương án 1: Giữ nguyên không sửa đổi

b) Phương án 2: Sửa đổi bổ sung pháp luật kinh doanh bất động sản theo hướng:

- Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung quy định bắt buộc các giao dịch mua, bán bất động sản (bao gồm bất động sản là Nhà ở, các công trình xây dựng không phải nhà ở, Quyền sử dụng đất) phải thông qua sàn giao dịch bất động sản;

- Nghiên cứu, bổ sung quy định về nguyên tắc hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo hướng công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; các bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh tại sàn phải đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định pháp luật;

- Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 69 về điều kiện tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 03 người có chứng chứng chỉ quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do Bộ Xây dựng cấp; điều kiện về cơ sở vật chất của sàn giao dịch bất động sản;

- Nghiên cứu, bổ sung quy định điều kiện được cấp chứng chỉ quản lý điều hành sàn giao dịch BĐS theo hướng phải hoàn thành khóa đào tạo quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản tại các trường đại học, cơ sở đào tạo do Bộ Xây dựng chỉ định.

- Nghiên cứu, bổ sung quy định về các hình thức giao dịch, bao gồm giao dịch trực tiếp tại sàn, giao dịch điện tử;

- Nghiên cứu, bổ sung quy định về hệ thống mạng lưới sàn giao dịch BĐS;

- Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung quy định về chế độ báo cáo định kỳ của sàn giao dịch bất động sản;

- Nghiên cứu, bổ sung quy định về giao dịch qua sàn phải có xác nhận của đại diện tổ chức; cá nhân trực tiếp tư vấn môi giới và khách hàng;

- Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 72, Điều 73 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, các nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản.

***7.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***7.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:*

Nếu giữ nguyên các quy định hiện hành sẽ dẫn đến việc Nhà nước không thể quản lý được hết hoạt động của các chủ thể tham gia vào quá trình giao dịch BĐS. Các thông tin cơ bản về thị trường không thể thống kê, cập nhật được đúng, đủ; năng lực tài chính của các Sàn không được đảm bảo nên sẽ xảy ra tình trạng các Sàn giao dịch bất động sản không chống chọi được với những khó khăn của thị trường, do đó đã không thể tiếp tục các hoạt động kinh doanh, không thanh toán được chi phí môi giới… Ngoài ra, các quy định này còn tạo kẽ hở cho tổ chức, các nhân trốn thuế, gây thất thu thuế cho nhà nước.

*b) Tác động xã hội:*

Nếu giữ nguyên các quy định pháp luật như hiện nay thì sẽ giữ được sự ổn định của pháp luật, tuy nhiên gây khó khăn cho cơ quan nhà nước trong việc quản lý hoạt động của sàn giao dịch BĐS nói riêng và thị trường bất động sản nói chung; không nâng cao được vai trò, trách nhiệm của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS; không tạo được môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản lành mạnh, minh bạch cho người dân. Đồng thời không đồng bộ với Luật Phòng chống rửa tiền.

*c) Tác động bình đẳng giới:*

Giải pháp này không phát sinh các vấn đề liên quan về giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:*

Không phát sinh thủ tục hành chính

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

*- Đánh giá tác động đối với bộ máy Nhà nước*

Chính sách hiện hành không tác động tới bộ máy Nhà nước nên không đánh giá

*- Các điều kiện đảm bảo thi hành:*

Chính sách hiện hành chưa điều chỉnh đầy đủ các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, do đó gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động của các chủ thể tham gia giao dịch bất động sản. Đồng thời các Sàn giao dịch cũng không đủ cơ sở để thực hiện hiệu quả các quy định của pháp luật.

*- Phù hợp với hệ thống pháp luật:*

Chính sách hiện hành đang chưa đồng bộ với các quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền.

*- Tương thích với các điều ước quốc tế:*

Luật kinh doanh bất động sản 2014 cơ bản tương thích với các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

***7.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:*

Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế những quy định này sẽ giúp cơ quan nhà nước kiểm soát tốt được hoạt động của sàn giao dịch BĐS nói riêng và thị trường bất động sản nói chung bao gồm tất cả các chủ thể tham gia thị trường. Nâng cao năng lực, tính chuyên nghiệp cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản. Các thông tin về thị trường BĐS sẽ được cập nhật, thống kê đầy đủ, kịp thời, tránh thất thu thuế cho nhà nước.

*b) Tác động xã hội:*

Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế những quy định này sẽ giúp 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 BĐS; tạo lập được môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản lành mạnh, ổn định.

*c) Tác động bình đẳng giới:*

Giải pháp này không phát sinh các vấn đề liên quan về giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:*

Không phát sinh thủ tục hành chính

*e) Tác động hệ thống pháp luật:*

*- Đánh giá tác động đối với bộ máy Nhà nước:*

Chính sách hiện hành không tác động tới bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

*- Các điều kiện đảm bảo thi hành:*

Nếu sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành thì các chính sách pháp luật sẽ được hoàn thiện, tạo hành lang pháp lý đầy đủ để Nhà nước, doanh nghiệp và người dân có cơ sở thực hiện. Từ đó năng cao trách nhiệm, vai trò của từng chủ thể, giúp thị trường bất động sản trở nên minh bạch, phát triển ổn định.

*- Phù hợp với hệ thống pháp luật:*

Nếu sửa đổi, bổ sung các quy định này sẽ đồng bộ vớipháp luật về Phòng chống rửa tiền.

*- Tương thích với các điều ước quốc tế:*

Luật kinh doanh bất động sản 2014 cơ bản tương thích với các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

***7.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Qua phân tích và đánh giá các giải pháp nêu trên và mức tác động của giải pháp cho thấy, Bộ Xây dựng kiến nghị Phương án 2 vì giải quyết được các vấn đề tồn tại nêu trên.

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

***8.1. Xác định vấn đề bất cập***

Thứ nhất, theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (khoản 3,4 điều 76) thì việc xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản là một trong những nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước (điểm đ khoản 2 điều 77); UBND các tỉnh/thành phố có trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn (khoản 5 điều 78). Tuy nhiên, Luật KDBĐS chưa có quy định về việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.

Thứ 2, theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (tại chương X và tại khoản 5 điều 175 của chương XI) đã có quy định về việc xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về nhà ở: cấu trúc hệ thống thông tin về nhà ở; nội dung cơ sở dữ liệu; thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở; quản lý khai thác thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở. Tuy nhiên, các quy định về hệ thống thông tin về nhà ở của Luật Nhà ở lại không quy định về thông tin của các loại bất động sản khác không phải nhà ở.

Thứ ba, căn cứ quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2016). Tuy nhiên, việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định 117 còn rất hạn chế do nhiều nguyên nhân, trong đó có cả nguyên nhân do quy định phức tạp, chưa phù hợp với thực tế.

***8.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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.

***8.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2:

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

***8.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***8.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:*

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước được phân giao trách nhiệm quản lý, vận hành hệ thống thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản vẫn phải bố trí kinh phí hàng năm để xây dựng và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống tuy nhiên hiệu quả đạt được không cao.

- Đối với tổ chức, doanh nghiệp: không có

- Đối với người dân: không có

*b) Tác động xã hội*

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước: việc triển khai xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại các cấp tiếp tục gặp nhiều khó khăn, không đáp ứng được yêu cầu về tiến độ và nội dung công việc phải thực hiện theo quy định. Chưa đảm bảo mục tiêu công khai, minh bạch các thông tin về dự án phát triển nhà ở, theo sát diễn biến của thị trường bất động sản.

- Đối với tổ chức, doanh nghiệp: tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong việc phối hợp, cung cấp, báo cáo thông tin về thị trường bất động sản; không được tiếp cận các thông tin có tính chính xác, minh bạch về thị trường bất động sản.

- Đối với người dân: không được tiếp cận các thông tin có tính chính xác, minh bạch về thị trường bất động sản.

*c) Tác động về bình đẳng giới*

Chính sách hiện tại không có tác động về bình đẳng giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính

Chính sách hiện tại không phát sinh thủ tục hành chính nên không đánh giá.

*đ) Tác động hệ thống pháp luật*

- Đánh giá tác động tới bộ máy nhà nước: theo phương án này, nhà nước phải bố trí nhân lực để quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo hướng không làm phát sinh biên chế hiện có, trường hợp cần thiết có thể thuê các đơn vị tư vấn có chức năng, kinh nghiệm để đảm nhận nhiệm vụ này.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: phương án hiện tại gây nhiều khó khăn cho các tổ chức, doanh nghiệp khi thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin.

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: phương án này cơ bản phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các hệ thống pháp luật khác có liên quan tại thời điểm ban hành.

*e) Tương thích với các điều ước quốc tế*

Chính sách hiện tại đảm bảo tương thích với các điều ước quốc tế.

***8.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:*

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước sẽ tiết kiệm được kinh phí phần đầu tư cho hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng do tận dụng từ hệ thống thông tin hiện có và có nguồn thu từ khai thác thông tin trên nguyên tắc lấy thu bù chi.

Tuy nhiên, Nhà nước cần hỗ trợ kinh phí 01 lần cho các địa phương trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu, điều tra, thu thập số liệu xây dựng quyền số kỳ gốc đối với các chỉ tiêu về giá, lượng giao dịch bất động sản; thu thập, tổng hợp các dữ liệu hiện có và cập nhật vào hệ thống.

- Đối với người dân: không có.

- Đối với tổ chức, doanh nghiệp: không có.

*b) Tác động xã hội*

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước: việc điều chỉnh và bổ sung các quy định nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hiện nay sẽ hình thành một hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản công khai, minh bạch, hiện đại, góp phần tạo nên sự chính xác, công bằng và bình đẳng trong việc phân chia các lợi ích từ bất động sản, hạn chế đầu cơ, chống tham nhũng, thúc đẩy việc xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch, chính quy, lành mạnh, có tổ chức.

- Đối với người dân: được tiếp cận các thông tin công khai, minh bạch về các loại hình bất động sản, có cơ sở để quyết định việc mua bán bất động sản, hạn chế được cung cầu ảo ảnh hưởng đến giá giao dịch.

- Đối với tổ chức, doanh nghiệp: dễ dàng, thuận tiện trong việc phối hợp, cung cấp, báo cáo thông tin về thị trường bất động sản; có nguồn thông tin tin cậy để lựa chọn phương án đầu tư hợp lý, qua đó có thể tránh được việc lãng phí vốn đầu tư của xã hội.

*c) Tác động về bình đẳng giới*

Chính sách hiện tại không có tác động về bình đẳng giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính

Chính sách hiện tại không phát sinh thủ tục hành chính nên không đánh giá.

*đ) Tác động hệ thống pháp luật*

- Đánh giá tác động tới bộ máy nhà nước: theo phương án này, nhà nước vẫn phải bố trí một số nhân lực chủ chốt để quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tuy nhiên sẽ cần có các cơ chế đối với các cán bộ thực hiện nhiệm vụ kiêm nhiệm này để tăng cường hiệu quả trong công việc.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: phương án hiện tại sẽ tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, doanh nghiệp khi thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin; truy cập thông tin

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: phương án này phù hợp với quy định của Luật Nhà ở (dự kiến sửa đổi), Luật Xây dựng, Luật quy hoạch và các hệ thống pháp luật khác..

*e) Tương thích với các điều ước quốc tế*

Chính sách hiện tại đảm bảo tương thích với các điều ước quốc tế.

***8.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là 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; 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.

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

***9.1. Xác định vấn đề bất cập***

*a) 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 và giữa các cơ quan trung ương với địa phương.*

Thứ nhất, tại Điều 76 Luật KDBĐS năm 2014 đã quy định về nội dung quản lý Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bao gồm: Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản; Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản; Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản; Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản; Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản; Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản; Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, qua tổng kết thực hiện cho thấy các nội dung quản lý nhà nước được quy định trong Luật KDBĐS còn thiếu và rời rạc, chưa bao quát hết công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

Thứ hai, tại Điều 77, Điều 78 Luật KDBĐS 2014 đã quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương và UBND cấp tỉnh. Tuy nhiên, nhiều nội dung quản lý còn chưa rõ, còn có sự chồng chéo với hệ thống pháp luật khác như quản lý kinh doanh quyền sử dụng đất, quản lý chuyển nhượng dự án bất động sản; việc phân cấp quản lý thị trường còn chưa rõ, nội dung còn trùng lặp giữa trách nhiệm của các cơ quan trung ương với trách nhiệm của UBND cấp tỉnh.

*b) Pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc điều tiết thị trường bất động sản.*

Tại khoản 5 Điều 7 Luật KDBĐS 2014 về chính sách nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản có quy định "*Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng*".

Tuy nhiên, trong nội dung của Luật cũng như các văn bản hướng dẫn chi tiết chưa có quy định cụ thể về việc điều tiết thị trường bất động sản được thực hiện như thế nào, các trường hợp nào thì thực hiện việc điều tiết thị trường bất động sản, có những giải pháp nào để điều tiết thị trường bất động sản.

Do vậy, tổng kết thực hiện thời gian qua cho thấy các giải pháp điều tiết thị trường còn một số bất cập như: chưa đảm bảo đồng bộ, thiếu nền tảng quy định pháp luật nên việc triển khai thường khó khăn, tác động chậm; chưa chủ động về nguồn lực của nhà nước để thực hiện điều tiết thị trường.

*c) 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*

Trong quy định hiện hành của Luật mới có quy định tại Điều 79 về Xử lý vi phạm. Theo đó, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật; các dự án vi phạm quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện.

Tuy nhiên, kết quả thanh, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản còn hạn chế đặc biệt là việc kiểm tra, phát hiện ngăn chặn sai phạm. Việc kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm hầu như phụ thuộc vào lực lượng thanh tra thông qua công tác thanh tra theo kế hoạch hoặc thanh tra theo vụ việc. Số lượt thanh tra so với số dự án, doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản không đáng kể; kết quả xử lý vi phạm phần nhiều là xử lý vi phạm hành chính, các hình thức xử lý khác rất ít chỉ có ở các dự án xảy ra sai phạm lớn, khiếu kiện đông người.

***9.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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.

***9.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề***

Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại

Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung quy định về nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước và xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bao gồm:

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.

***9.4. Đánh giá tác động của các giải pháp***

***9.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

*a) Tác động kinh tế:* Các bất cập của công tác quản lý nhà nước do quy định hiện hành có tác động tiêu cực đến hoạt động của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; các bất ổn của thị trường chậm được điều tiết; các sai phạm chậm được phát hiện, ngăn chặn, xử lý sẽ làm cho thị trường hoạt động kém hiệu quả.

*b) Tác động xã hội:* Các bất cập của công tác quản lý nhà nước do quy định hiện hành có tác động tiêu cực chung đối với môi trường kinh doanh, quyền lợi của tổ chức, cá nhân và an ninh, trật tự xã hội trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Quy định hiện hành không có nội dung liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Quy định hiện hành không có các nội dung liên quan đến thủ tục hành chính.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:* Quy định hiện hành về trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan còn có một số nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm của các Bộ và đã được quy định ở các hệ thống pháp luật khác.

***9.4.2. Phương án 2:***

*a) Tác động kinh tế:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên, đặc biệt là bổ sung quy định về việc điều tiết thị trường bất động sản sẽ tác động tích cực đối với thị trường bất động sản cũng như việc điều hành và phát triển kinh tế của đất nước.

Trước đây, khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn như "sốt nóng", "đóng băng" thì các giải pháp xử lý thường thiếu tính đồng bộ, triển khai thực hiện chậm chễ, lúng túng do chưa có quy định, thiếu nền tảng quy định pháp luật.

Trường hợp có các quy định cụ thể một số giải pháp để làm cơ sở thực hiện điều tiết thị trường thì các khó khăn, vướng mắc của thị trường, doanh nghiệp sẽ được tháo gỡ kịp thời; thị trường, doanh nghiệp nhanh chóng hồi phục, trở lại hoạt động, phát triển ổn định, lành mạnh góp phần phát triển nền kinh tế nói chung.

*b) Tác động xã hội:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên sẽ có tác động tích cực đến hoạt động của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

- Đối với nhà nước: tăng cường hiệu quả của công tác quản lý nhà nước;

- Đối với doanh nghiệp: điều tiết thị trường, tạo môi trường kinh doanh ổn định cho hoạt động của doanh nghiệp;

- Đối với xã hội: nâng cao hiệu quả kiểm tra, ngăn chặn, xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản sẽ tạo môi trường kinh doanh lành mạnh, đảm bảo quyền lợi của tổ chức, cá nhân và an ninh trong kinh doanh bất động sản

- Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:

*c) Tác động về bình đẳng giới:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không có các quy định liên quan, tác động đến bình đẳng giới.

*d) Tác động thủ tục hành chính:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên không làm phát sinh thêm thủ tục hành chính.

*e) Tác động hệ thống pháp luật:* Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên góp phần làm rõ trách nhiệm của các Bộ, ngành; đảm bảo sự đồng bộ, tránh chồng chéo của hệ thống pháp luật trong một số nội dung như quản lý chuyển nhượng dự án bất động sản, quản lý kinh doanh quyền sử dụng đất.

***9.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Trên cơ sở đánh giá tác động tích cực, tiêu cực của 02 phương án, kiến nghị ***lựa chọn phương án 02*** đó là sửa đổi, bổ sung quy định về nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước và xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: làm rõ trách nhiệm quản lý nhà nước của các Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh; bổ sung quy định về điều tiết thị trường bất động sản; sửa đổi, làm rõ quy định về kiểm tra và xử lý vi phạm trong kinh doanh bất động sản./.