

**BÁO CÁO VỀ LỒNG GHÉP VẤN ĐỀ BÌNH ĐẲNG GIỚI  
TRONG DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SỬA ĐỔI**

Căn cứ quy định tại Luật Bình đẳng giới năm 2006 về bảo đảm việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung văn bản quy phạm pháp luật phải bảo đảm các nguyên tắc cơ bản về bình đẳng giới và lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng báo cáo về lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự án Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi cụ thể như sau:

**I. Khái quát tình hình thực hiện lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014**

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2015 (thay thế cho Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006). Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành luôn tuân thủ nguyên tắc về việc bảo đảm lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong quá trình xây dựng. Theo đó, không có quy định nào có tính phân biệt về giới, thể hiện tại một số nội dung cụ thể như sau:

**1. Về quy định chung**

Tại Điều 1, Điều 2, Điều 4, Điều 7 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định rõ: Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản, bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật. Việc sử dụng các từ ngữ “tổ chức”, “cá nhân” nhằm đảm bảo quyền bình đẳng giới trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Cá nhân dù là nam giới hay nữ giới đều có quyền bình đẳng, quyền kinh doanh, mua, bán, thuê, cho thuê, cho thuê mua, tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của luật.

**2. Về quy định Kinh doanh bất động sản có sẵn**

Bên cạnh các quy định chung về kinh doanh bất động sản ở mục mua bán nhà, cho thuê nhà, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đều đảm bảo không phân biệt về giới khi ở các Điều 10, Điều 11, Điều 49, Điều 51, Điều 52, Điều 53 ... đều sử dụng các từ ngữ như “tổ chức”, “cá nhân”, “hộ gia đình”, “người Việt Nam định cư ở nước ngoài”, “bên mua nhà”, “bên bán”, “bên thuê”, “chủ đầu tư”... Quy định đưa ra trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nhằm đảm bảo cho thị trường bất động sản vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đảm bảo

an sinh xã hội, nền kinh tế phát triển bền vững, dân giàu nước mạnh xã hội công bằng văn minh.

### **3. Về quy định kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai**

Tại Điều 54, Điều 56, Điều 58 về “chủ đầu tư”, “tổ chức”, “cá nhân”, “bên bán”, “bên mua”... quy định quyền, nghĩa vụ bên mua, bên bán không phân biệt giới tính nam hay nữ đều có các quyền và nghĩa vụ của mình như quyền mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

### **4. Về quy định kinh doanh dịch vụ bất động sản**

Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này. Trong đó, đối với điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, các dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản thì chỉ cần đáp ứng đủ các yêu cầu, điều kiện không phân biệt về giới (nam hay nữ). Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về các nguyên tắc áp dụng hợp đồng trong đó tại Điều 69, Điều 73, Điều 74, Điều 75 việc sử dụng từ ngữ “tổ chức”, “cá nhân”, “chủ đầu tư” không phân biệt nam nữ đều được tham gia giao dịch chịu trách nhiệm tuân thủ theo pháp luật được sự bảo hộ của pháp luật thể hiện rõ sự tôn trọng bình đẳng giới trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong giao dịch kinh doanh bất động sản .

## **II. Về thực hiện lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

### **1. Mục tiêu của lồng ghép bình đẳng giới trong dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Thực hiện quy định của Luật Bình đẳng giới năm 2006 về lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, quá trình soạn thảo dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã bảo đảm việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới theo các mục tiêu sau:

a) Bảo đảm các nguyên tắc về bình đẳng giới theo quy định tại Điều 6 của Luật Bình đẳng giới năm 2006;

b) Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực thi bình đẳng giới trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

c) Tạo điều kiện để các cá nhân (không phân biệt nam hay nữ) được thực hiện các quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm trong kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật.

### **2. Biện pháp giải quyết trong dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Các quy định chung của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đều không phân biệt về giới đối với các cá nhân dù là nam hay nữ đều bình đẳng trong việc thực hiện các quy định pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản; quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Các quy định cụ thể, đặc biệt là quy định liên quan đến quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản tại Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã được nghiên cứu, xây dựng trên nguyên tắc bảo đảm tối đa các biện pháp thúc đẩy bình đẳng giới, các quy định được thể hiện không có sự phân biệt về giới, bảo đảm sự bình đẳng của các chủ thể, chẳng hạn như: các cá nhân được tham gia kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản không phân biệt về giới; được ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản không phân biệt về giới; được đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới, điều hành sàn giao dịch bất động sản không phân biệt về giới...

- Về phạm vi (Điều 12 của Dự thảo Luật): các tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh nhà, công trình xây dựng (Được tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua; được mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; được thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại mà không phân biệt về giới).

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng (Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo đúng mục đích sử dụng đất; Được thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại; Được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phân biệt về giới).

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng (Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua theo hình thức: đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước

giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Được thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại; Được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phân biệt về giới).

- Về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng: Tại Điều 16 của Dự thảo Luật có quy định cụ thể về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng. Theo đó, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đều được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định mà không phân biệt về giới.

- Về nguyên tắc (tại Điều 56 của dự thảo Luật) và điều kiện thành lập của sàn giao dịch bất động sản: Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp. Người quản lý, điều hành sàn, giám đốc sàn phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 59 của Luật này. Tên gọi của Sàn giao dịch bất động sản do tổ chức, cá nhân thành lập Sàn lựa chọn và theo quy định của Luật doanh nghiệp nhưng phải bao gồm cụm từ “Sàn giao dịch bất động sản” kèm theo, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của Sàn giao dịch khác đã được đăng ký hoạt động.. Ở đây cũng không có sự phân biệt về giới.

- Về Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản (Điều 64 dự thảo Luật):

Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản (không phân biệt giới tính, vùng miền) có quyền Được yêu cầu sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản; Ký hợp đồng với sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản và có nghĩa vụ Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

- Về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (Điều 65 dự thảo Luật); Nội dung môi giới bất động sản; Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản ... đều sử dụng các từ ngữ như “tổ chức”, “cá nhân”, “cá nhân môi giới” ... đều không quy định phân biệt giới để hạn chế quyền tham gia giao dịch kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản của các chủ thể này.

- Nhằm thực hiện các mục tiêu đảm bảo quyền bình đẳng của chủ thể khi tham gia kinh doanh bất động sản mà không có sự phân biệt về giới, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định đầy đủ, cụ thể các chính sách khuyến khích các đối tượng tham gia kinh doanh bất động sản. Nhà nước khuyến khích

tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn; Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư; Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; Nhà nước hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư; đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; 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. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và khai thác thông tin, dữ liệu.

- Bảo đảm cho các quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản được thực thi trên thực tế, đối với những hành vi vi phạm, dự thảo Luật quy định rõ *“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 quy định tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) là cơ sở pháp lý bảo đảm cho các chủ thể tham gia bình đẳng trên tất cả các lĩnh vực liên quan đến kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, bên cạnh các quy định mang tính quy phạm này, để thúc đẩy việc bình đẳng giới trong thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) thì cần thực hiện các biện pháp khác đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả của chính sách bình đẳng giới trong thực hiện chính sách về kinh doanh bất động sản, cụ thể là:

Đối với xã hội: Thúc đẩy công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về kinh doanh bất động sản và chính sách bình đẳng giới trong quá trình thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản trong nhân dân.

Đối với cơ quan thực thi pháp luật: Nâng cao nhận thức của cán bộ, công chức trực tiếp thực hiện chính sách pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản (ví dụ như các tổ chức, cá nhân đều được tiếp cận và biết cách để khai thác thông tin đảm bảo an toàn, hiệu quả; được ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản không phân biệt về giới; được đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới, điều hành sàn giao dịch bất động sản không phân biệt về giới...).

Đối với Nhà nước: Tăng cường nguồn lực trong việc xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và không có sự phân biệt về giới trong quá trình xét duyệt, cấp Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch môi giới bất động sản, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản...

### **3. Dự báo tác động của các quy định trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đối với vấn đề bình đẳng giới**

Các quy định trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã được xây dựng trên cơ sở bảo đảm về nội dung bình đẳng giới sẽ có tác động như sau: Tiếp tục tạo điều kiện, thúc đẩy sự tham gia bình đẳng của các tổ chức, cá nhân trong các lĩnh vực về 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; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản.

### **4. Xác định trách nhiệm và nguồn lực để giải quyết các vấn đề về giới trong phạm vi dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

a) Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định trách nhiệm của các cơ quan trong việc quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, cụ thể là:

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

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

- Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.

Theo đó, Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện lồng ghép bình đẳng giới trong quá trình tổ chức quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

b) Các nguồn lực để giải quyết vấn đề giới trong Luật Nhà ở sửa đổi:

- Ngân sách Nhà nước

- Huy động nguồn lực từ các thành phần kinh tế khác (cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước...)

Nội dung cụ thể như sau:

+ Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật kinh doanh bất động sản đến các đối tượng: cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong các cơ quan quản lý nhà ở các cấp; cá nhân, tổ chức trong xã hội (thông qua các buổi tập huấn về văn bản pháp luật mới ban hành, qua các cuộc họp, hội nghị, hội thảo lấy ý kiến góp xây dựng văn bản).

+ Phối hợp với cơ quan liên quan (như cơ quan cấp giấy chứng nhận, sở tư pháp...) để bảo đảm thực thi bình đẳng giới.

+ Chuẩn bị đủ nguồn vốn để thực hiện xây dựng quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản.

### **5. Về việc tuân thủ thực hiện lồng ghép giới trong quá trình xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Để thực hiện nghiên cứu, xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng đã thành lập Ban soạn thảo, Tổ Biên tập với sự tham gia đầy đủ của các Bộ, ngành, cơ quan liên quan, các tổ chức, các chuyên gia, nhà khoa học về lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong đó có Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội là cơ quan thực hiện quản lý nhà nước về bình đẳng giới trên phạm vi cả nước.

Bên cạnh đó, quá trình thực hiện nghiên cứu, xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng cũng đã lấy kiến các địa phương, doanh nghiệp đánh giá tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, trong đó chú trọng tới việc tiếp thu ý kiến góp ý của các địa phương trong cả nước về các mặt ưu điểm cũng như các mặt còn tồn tại trong quá trình thi hành Luật. Bộ Xây dựng cũng tổ chức các cuộc hội thảo lấy kiến đóng góp xây dựng dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) của các tổ chức doanh nghiệp, các nhà khoa học, các chuyên gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; đồng thời dự thảo Luật cũng được đăng tải rộng rãi trên trang web của Bộ Xây dựng, Cổng thông tin điện tử Chính phủ nhằm lấy ý kiến của nhân dân về dự thảo.

Thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội. Do vậy, việc nghiên cứu, quan tâm thực hiện lồng ghép bình đẳng giới vào dự thảo là cần thiết nhằm giúp cho các chính sách pháp luật về kinh doanh bất động sản có khả năng thực thi, đảm bảo sự công bằng, minh bạch cho tất cả các bên khi tham gia giao dịch bất động sản.

Trên đây là báo cáo về thực hiện lồng ghép giới trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: 

- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu VT, PC, QL.N.

