**BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý**

**VỀ DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI) SAU KHI TỔ CHỨC HỘI THẢO, GÓP Ý CỦA BST, TBT, CÁC BỘ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG, HIỆP HỘI VÀ CHUYÊN GIA, NHÀ KHOA HỌC**

**Các đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo: Khánh Hòa, Đăk Nông, Tiền Giang**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Dự thảo Luật KDBDS sửa đổi** | **Nội dung góp ý** | **Tiếp thu, giải trình** |
| **I** | **CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG** | | |
| **1** | **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền, nghĩa vụ*, trách nhiệm* của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. | * Đề nghị điều chỉnh thành *“Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”* cho đầy đủ. *(Thanh Hóa)* | * Không tiếp thu vì: Luật KDBĐS không phải điều ước quốc tế; không phù hợp quy định Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. |
| * Rà soát đảm bảo không trùng lặp, mâu thuẫn với các luật liên quan *(Bộ KHĐT)* | * Tiếp thu |
| **2** | **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.  2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. | * Đề nghị xem xét thống nhất chủ thể là *“Tổ chức”* hay *“Doanh nghiệp” (Lạng Sơn)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| **3** | **Điều 3. Giải thích từ ngữ**  Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:  1. *Kinh doanh bất động sản* là 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; 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.  2. *Môi giới bất động sản* là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.  3. *Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn* là nhà *ở,* công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và *đã được nghiệm thu* đưa vào sử dụng *theo quy định của pháp luật.*  4. *Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai* là nhà *ở*, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng *hoặc* chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng *theo quy định của pháp luật.*  5. *Quản lý bất động sản* là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, *vận hành,* khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà *ở,* công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.  6. *Sàn giao dịch bất động sản* là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.  7. *Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng* là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền *không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng thuê mua* và được sử dụng nhà *ở*, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê *để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định*; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua *có quyền* sở hữu đối với nhà *ở,* công trình xây dựng đó.  8. *Tư vấn bất động sản* là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến *pháp luật, đầu tư,* kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.  *9. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và được lập theo quy định của Luật này.*  *10. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện các dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.*  *11. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định của Luật này.*  *12. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Luật này.* | * Khoản 1 giữ như Luật hiện hành; giữ cụm từ “vì mục đích sinh lợi” *(Chuyên gia Nguyễn Đức Kiên – Tổ chuyên gia Chính phủ)* | * Nghiên cứu; sẽ quy định trong Luật để rõ về khái niệm Kinh doanh bất động sản. |
| * Bổ sung khải niệm: căn hộ du lịch, biệt thự du lịch *(Hiệp hội bất động sản Bình Dương, Chuyên gia Phương, Nguyễn Phó đoàn ĐBQH Quảng Bình, Bộ KHĐT)* | * Không tiếp thu. Các khái niệm này đã được định nghĩa trong Luật du lịch |
| * Giải thích rõ: Dự án bất động sản, dự án đầu tư bất động sản, dự án kinh doanh bất động sản (Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang, Sở Xây dựng Huế, Bộ KHĐT) | * Tiếp thu. Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng thống nhất trong luật . |
| * Sửa Khoản 2 thành “Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản để hưởng thù lao”. * Bổ dung khái niệm “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật” *(Bộ Công an)* | * Không tiếp thu, Khái niệm Môi giới bất động sản trong Luật hiện hành đã rõ. Dự thảo Luật đã có một Chương quy định về Kinh doanh quyền sử dụng đất quy định cụ thể rõ ràng; không cần định nghĩa giải thích về “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật” |
| * Khoản 6 quy định tên gọi Sàn giao dịch bất động sản chưa khớp với Sàn giao dịch môi giới bất động sản tại Muc 2 Chương VIII *(Bộ Công an)* | * Tiếp thu |
| * Rà soát các khái niệm, thuật ngữ đã được quy định trong các Luật khác để không mâu thuẫn, trùng lặp. *(Bộ KHĐT)* | * Tiếp thu |
| * Bổ sung thêm một số khái niệm như:   + *Nhà ở hỗn hợp,*  **+ N*hà ở xây dựng thô,***  + *Giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản;*  + D*ịch vụ sàn giao dịch bất động sản;*  + *Dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản,*  + *Bất động sản,*  + *Dự án bất động sản,*  + ***Căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú,*** *bất động sản đưa vào kinh doanh,*  + *Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng;*  *+ Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Kinh doanh dịch vụ bất động sản.*  *+ Nghiên cứu, bổ sung định nghĩa, khái niệm các loại hình bất động sản“*officetel, condotel, bất động sản tâm linh” vào pháp luật về quy hoạch đô thị, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn để làm cơ sở bổ sung vào phần giải thích từ ngữ  + Đặt cọc  *(Quảng Bình, Quảng Trị, Bình Định, Tây Ninh, Cà Mau, Hậu Giang, Long An, Thanh Hóa, Bắc Giang, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Đồng Nai, Vĩnh Long, Bình Dương, Quảng Nam, TPHCM, Sóc Trăng, Đà Nẵng)* | In đậm : Không tiếp thu  Còn lại nghiên cứu tiếp thu; trừ kiến nghị góp ý khái niệm “**N*hà ở xây dựng thô***” và “***Căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú”*** không tiếp thu vì các khái niệm này đã được quy định trong Luật Xây dựng, Luật Du lịch. |
| * Thống nhất hoặc phân biệt các khái niệm *dự án bất động sản, dự án đầu tư bất động sản, dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh.*   *(Quảng Bình, Quảng Trị, Quảng Ninh)* | * Tiếp thu. Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng thống nhất trong luật . |
| * Rà soát thống nhất một số nội dung về *“Giải thích từ ngữ”* giữa Luật KDBĐS và LNO đảm bảo thống nhất, tránh chồng chéo, đảm bảo dễ hiểu, tránh thiếu sót. Ví dụ: *“Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai”, “Thuê mua nhà ở, công trình xây dựng”…* *(Quảng Trị, Quảng Ngãi)* | * Tiếp thu. Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng thống nhất trong luật . |
| * Mở rộng giải thích từ ngữ đối với *“sàn giao dịch bất động sản”* nhằm đưa vào quản lý, kiểm soát các văn phòng, phòng giao dịch tại một số địa phương đang thực hiện các chức năng như một sàn giao dịch bất động sản. * Hoặc quy định *“nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản”* phải là *“sàn giao dịch bất động sản”*, không chấp nhận hình thức khác ngoài hình thức sàn giao dịch bất động sản. *(Cà Mau)* | * Nghiên cứu để điều chỉnh, bổ sung khái niệm Sàn giao dịch bất động sản phù hợp phạm vi điều chỉnh của Luật. |
| * Cần làm rõ định nghĩa   + Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài  + Các loại hình bất động sản được đưa vào đầu tư kinh doanh.  *(Phú Yên)* | - Không tiếp thu do đã có quy định trong Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp  - Các loại hình bất động sản được đưa vào đầu tư kinh doanh đã được quy định trong dự thảo Luật; do vậy không tiếp thu ý kiến làm rõ khái niệm này. |
| * Trong thực tiễn các loại hình bất động sản mới phát sinh như: bất động sản công nghiệp, nông nghiệp, nghĩa trang, bất động sản xanh, bất động sản số…Do vậy, đề nghị dự thảo xem xét đưa vào trong quy định của Luật. *(Phú Yên)* | * Dự thảo đã quy định bao quát các BĐS đưa vào kinh doanh phù hợp phạm vi điều chỉnh của Luật. |
| * Đề nghị rà soát, thống nhất lại khái niệm và thuật ngữ: “*sàn giao dịch bất động sản*”, “*sàn môi giới bất động sản*”, “*sàn giao dịch, môi giới bất động sản*”, “*sàn giao dịch môi giới bất động sản*”; ngoài ra, trên thực tế tồn tại một số loại hình như “*văn phòng môi giới bất động sản*”, “*trung tâm giao dịch bất động sản*”, theo giải thích từ ngữ “*sàn giao dịch bất động sản*” là “*nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản*”, các loại hình văn phòng, trung tâm nêu trên bắt buộc phải thành lập sàn giao dịch bất động sản. Do đó, đề nghị quy định bổ sung trong Điều 8. Các hành vi bị cấm đối với việc hoạt động của các tổ chức môi giới, kinh doanh bất động sản không thành lập sàn giao dịch bất động sản. * Đề nghị thống nhất sử dụng khái niệm về bình ổn và điều tiết thị trường bất động sản. *(Hà Nam)* | * Tiếp thu. Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng thống nhất trong luật . |
|  | * Tại Khoản 2 Dự thảo nêu: *“2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.”.* Đề nghị xem xét, bổ sung cụm từ *“cho thuê lại”.* *(Thanh Hóa)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 2 điều chỉnh, bổ sung như sau: *“Môi giới bất động sản là việc làm trung gian của cá nhân, tổ chức có chức năng, năng lực giúp cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản”* *(Vĩnh Long)* | * Không tiếp thu. Luật hiện hành và Dự thảo Luật đều quy định thống nhất. Quá trình áp dụng Luật không có vướng mắc. |
| * Khoản 3,4 đề nghị bổ sung từ *“về xây dựng”* sau cụm từ *“theo quy định của pháp luật”* *(Ninh Bình, Nam Định)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 3 đề nghị bỏ cụm từ *“đã được nghiệm thu”* và *“theo quy định của pháp luật”* thành *“Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng”.* * Đề nghị sửa thay cụm từ “*quy định của Luật”* thành *“quy định của pháp luật”.* *(Vĩnh Phúc)* | * Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng phù hợp, thống nhất trong luật . |
| * Khoản 5 bổ sung như sau: *“Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, vận hành, khai thác và định đoạt bất động sản của cá nhân, tổ chức có chức năng, năng lực theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.”* *(Vĩnh Long)* | * Không tiếp thu. Luật hiện hành và Dự thảo Luật đều quy định thống nhất. Quá trình áp dụng Luật không có vướng mắc. |
| * Khoản 6 đề nghị sửa thành *“Sàn giao dịch môi giới bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản”* *(Lào Cai, Sóc Trăng)* | * Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng phù hợp, thống nhất trong luật . |
| * Đề nghị sửa thành: *“Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản, được đăng ký thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan”* *(Bình Dương)* | * Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng phù hợp, thống nhất trong luật . |
| * Khoản 7 đề nghị xem xét nội dung tại khoản 7, Điều 3. Theo dự thảo, thời gian thanh toán tiền cho bên thuê mua chỉ quy định thanh toán theo tháng. Tuy nhiên, thực tế có thể thanh toán theo các mốc thời gian được thống nhất giữa bên thuê mua và bên cho thuê mua. Do đó, đề nghị cơ quan dự thảo xem xét nội dung này *(Hải Phòng)* | * Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng phù hợp, thống nhất trong luật . |
| * Khoản 8 đề nghịđiều chỉnh, bổ sung như sau *“Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp của cá nhân, tổ chức có chức năng, năng lực về các vấn đề liên quan đến pháp luật, đầu tư, kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên” (Vĩnh Long)* | * Không tiếp thu. Luật hiện hành và Dự thảo Luật đều quy định thống nhất. Quá trình áp dụng Luật không có vướng mắc. |
| * Khoản 9,10 thêm cụm từ *“được lập theo mẫu quy định của Luật này”* vào cuối khoản *(Bình Dương)* | * Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng phù hợp, thống nhất trong luật . |
| * Khoản 12 xem xét, sửa đổi, bổ sung thành: * *“12. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và các bên (Chủ đầu tư chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng) thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Luật này.” (Thanh Hóa)* | * Sẽ sửa đổi, bổ sung khái niệm và tên gọi sử dụng phù hợp, thống nhất trong luật . |
| **4** | **Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản**  1. 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 *Luật*.  2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.  3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.  4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  *5. Kinh doanh bất động sản tại Việt Nam phải tuân thủ các quy định của Luật này và luật khác có liên quan.* | * Khoản 5 Bỏ cụm từ “tại Việt Nam” tại Khoản 5 Điều 4 *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Tiếp thu |
| * Thống nhất về quy định tên gọi Nguyên Tắc với các Điều quy định về Nguyên Tắc tại các chương khác của dự thảo *(Chuyên gia Nguyễn Quang Tuyến- Đại học Luật Hà Nội)* | * Tiếp thu |
| * Gộp Khoản 2 và Khoản 5 *(Chuyên gia Phương (nguyễn Phó đoàn ĐBQH Quảng Bình))* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị xem xét bỏ khoản 5 *(Thanh Hóa)* | * Tiếp thu |
| **5** | **Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh**  Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:  *1. Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai.*  *2. Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm: các công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú.*  3. Nhà ở, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;  4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. *Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.* | * Khoản 1 Điều 5 Dự thảo Không nên quy định cụ thể các loại bất động sản căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú vi còn nhiều loại hình bất động sản du lịch khác; nên quy định mở về các loại hình bất động sản khác được phép kinh doanh theo quy định pháp luật *(LS Lê Đình Vinh-Viethink,CEO Group)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Nên quy định loại hình kinh doanh bất động sản dưỡng lão *(Chuyên gia Nguyễn Quang Tuyến- Đại học Luật Hà Nội)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Cần bổ sung các loại bất động sản công nghiệp, tâm linh *(Chuyên gia Nguyễn Đức Kiên – Tổ chuyên gia Chính phủ* ,*Bắc Ninh)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Quy định hạn chế, ngăn, kiểm soát kinh doanh condotel, officetel…không hình thành đơn vị ở lách sang lưu trú để ở. * Đề nghị khống chế condotel, biệt thự du lịch không được xây dựng trong dự án nhà ở, chỉ được xây dựng trong dự án nghỉ dưỡng, du lịch để không gây áp lực lên HTKT, HTXH. *(Đại diện SXD Hà Nội)* | Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật, thược phạm vi điều chỉnh của Quy hoạch và Đầu tư.   * Luật chỉ điều tiết về kinh doanh bất động sản. |
| * Cần tạo điều kiện cho bất động sản du lịch phát triển *(Sun Group)* | * Nghiên cứu . Sẽ quy định trong Luật để tạo khung pháp lý kinh doanh CTXD nói chung, BĐS du lịch nói riêng. |
| * Khoản 2 đề nghị sửa căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú thành công trình xây dựng du lịch, công trình xây dựng có chức năng lưu trú. *(Hiệp hội BĐS TP.HCM)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Khoản 2 bổ sung các công trình khác phục vụ mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ *(VinGroup Miền Trung)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Không nên quy định tên cụ thể các loại bất động sản *(Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Khoản 4 đề nghị bổ sung: Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. *(Thanh tra chính phủ)* | * Nghiên cứu. Sẽ làm rõ hơn đất đã có hạ tầng tại chương kinh doanh quyền sd đất |
| * Đề nghị bổ sung loại hình kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp *(Tây Ninh)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
|  | * Khoản 2 Đề nghị sửa “các công trình dân dụng” thành “các công trình xây dựng” *(Nghệ an)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Đề nghị nghiên cứu, xem xét bổ sung đối với trường hợp các công trình công nghiệp (nhà xưởng sản xuất) cũng được phép đưa vào kinh doanh để đảm bảo quyền lợi cho các chủ đầu tư hạ tầng khu, cụm công nghiệp đã được quy định tại Nghị định 35/2022 ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về Quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế và Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ Quy định về Quản lý phát triển cụm công nghiệp (được phép xây dựng nhà xưởng để bán, cho thuê) tại khoản 2, Điều 5 quy định về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh và tại khoản 2, Điều 13 quy định về công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh *(Bắc giang)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Khoản 2 Đề nghị sửa thành: “*Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm: các công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú và các loại hình khác theo quy định.”* Do hiện nay có rất nhiều loại hình bất động sản mới như: khách sạn có căn hộ thuộc sở hữu cá nhân, bất động sản nghĩa trang, bất động sản khu công nghiệp, bất động sản dưỡng lão, bất động sản số… *(Lạng Sơn, Hải Phòng*, *Nghệ An)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bao quát về công trình xây dựng theo công năng sử dụng. |
| * Khoản 3 đề nghị sửa đổi bổ sung: “3. Nhà ở công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh việc kinh doanh tài sản công phải tuân thủ theo quy định của luật quản lý sử dụng tài sản công các loại đất được phép chuyển nhượng , Cho thuê, Cho thuê lại tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất. Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì phải là quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kĩ thuật theo quy hoạch và thiết kế được duyệt *(Quảng Ninh)* | * Không tiếp thu do Điều này không quy định điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh. Các nội dung về định điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh sẽ quy định tại Điều khác của Dự thảo |
| * Khoản 4 đề nghị xem xét, sửa đổi thành *“…Đối với quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải là quyền sử dụng đất đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu theo quy định” (Bình Định, Vĩnh Phúc)* * Khoản 4 tại cụm từ “*đã có hạ tầng kỹ thuật”* đề nghị bổ sung *“phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực” (Hậu Giang)* * Khoản 4 đề nghị làm rõ khái niệm “có hạ tầng kỹ thuật” thì mức độ hoàn thiện của hạ tầng yêu cầu như thế nào? *(Bình Dương)* | * Không tiếp thu do Điều này không quy định điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh. Các nội dung về định điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh sẽ quy định tại Điều khác của Dự thảo * Không tiếp thu do Điều này không quy định điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh. Các nội dung về định điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh sẽ quy định tại Điều khác của Dự thảo * Nghiên cứu để làm rõ ở Kinh doanh sử dụng đất |
| **6** | **Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh**  1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản:  a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;  b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;  c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản;  *d) Trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.*  2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:  a) Loại bất động sản;  b) Vị trí bất động sản;  c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;  d) Quy mô của bất động sản;  đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;  e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;  g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà *ở*, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;  h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);  i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;  *k) Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có);*  *l) Thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.*  *3. Đối với các thông tin đã công khai theo quy định tại Điều này mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi.* | * Khoản 2 quy định thông tin phải công khai quá rộng, khó áp dụng * Không có định lượng về thời gian công bố thông tin; * Khoản 3 cần quy định cụ thể về “cập nhật kịp thời”   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Đã được quy định * Nghiên cứu tiếp thu * Các quy định chi tiết quy định trong Nghị định của Luật |
| * Điểm đ Khoản 2 bổ sung thêm “…giá chi tiết các dịch vụ”   *(Thanh tra chính phủ)* | * Không phù hợp, thuộc thẩm quyền của địa phương. |
| * Bỏ Điểm l Khoản 2 *(Tập đoàn Nova Land)* | * Không tiêp thu. Ý kiến góp ý không rõ ràng, không khớp với Dự thảo. |
| * Bỏ quy định Đièu 14, Điều 20 và quy định vào trong Điều 6. *(Bộ kế hoạch và Đầu tư)* | * Không tiếp thu. Mỗi Điều Luật quy định một nội dung riêng, việc gọp chung như ý kién góp ý không đảm bảo cấu trúc Dự thảo. |
| * Tại điểm b khoản 1 Điều 6, đề nghị bổ sung thêm nội dung: “và tại địa điểm thực hiện dự án” vào sau cụm từ “bất động sản” để góp phần công khai, minh bạch, người dân dễ nắm bắt thông tin. *(Hải Phòng)* | * Không tiếp thu. Các nội dung quá chi tiêt không phù hợp trong Luật. |
| * Khoản 1điểm d góp ý điều chỉnh *“ Trên cổng thống thông tin của cơ quan quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương” (Hậu Giang)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 2 tại điểm e đề nghị bổ sung thêm văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc thông báo diện tích đất đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng quyền sở hữu đất ở tại dự án kinh doanh bất động sản. *(Bắc Giang)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định phù hợp nội dung này. |
| * Khoản 2 đề nghị bổ sung tiến độ đầu tư xây dựng đối nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai để đảm bảo khách hàng tiếp nhận đủ thông tin trước khi ký hợp đồng và thể hiện nội dung tiến độ hoàn thành, bàn giao trong nội dung của hợp đồng; *(Phú Thọ)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 2 đề nghị bổ sung thông tin về tình hình triển khai, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng trên thực tế của dự án, công trình trong trường hợp bất động sản là dự án, công trình chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng (bất động sản hình thành trong tương lai). *(Hà Nội)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Khoản 3 đề nghị sửa đổi ghi rõ giới hạn thời gian (ngày, giờ …) cho việc cập nhật kịp thời các thông tin sau khi có thay đổi, không ghi chung chung “cập nhật kịp thời” dẫn đến khó triển khai thực tế *(Vĩnh Phúc)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| **7** | **Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản**  1. 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.  2. 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.  3. 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; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.  4. Nhà nước 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.  5. 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. | * Xem xét khái niệm “Bình ổn” tại Khoản 5 phù hợp, thống nhất với quy định về điều tiết thị trường bất động sản trong dự thảo *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Tiếp thu |
| * Bổ sung chính sách mới của Nhà nước *(Chuyên gia Phương, Nguyễn Phó đoàn ĐBQH Quảng Bình)* | * Nội dung góp ý không rõ ràng. |
| * Khoản 3 Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi đối với dự án được ưu đãi đầu tư”.( Phù hợp quy định về quy hoạch, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.) *(Lào Cai)* | * Tiếp thu |
| **8** | **Điều 8. Các hành vi bị cấm**  1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.  2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.  4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.  5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.  6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.  7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.  8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật. | * Bổ sung hành vi: Lợi dụng hoạt động kinh doanh bất động sản thực hiện hành vi vi phạm pháp luật (Bộ Công an) | Không tiếp thu. Hành vi này mặc nhiên đã là vi phạm pháp luật và phải bị xử lý. |
| * Bổ sung: *“Chủ đầu tư dự án bất động sản ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán bất động sản, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về bất động sản trong dự án”. (Quảng Bình, Quảng Trị)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 2 nghị bổ sung hoặc nêu rõ hơn Quy hoạch gì, vì hiện nay có nhiều loại quy hoạch như: Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch sử dụng đất…Về kế hoạch cũng cần nêu rõ kế hoạch gì, vì kế hoạch sử dụng đất hàng năm hay kế hoạch phát triển nhà ở… *(Bình Dương,Hiệp hội bất động sản Bình Dương)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Khoản 5 đề nghị nghiên cứu, quy định rõ hành vi “Huy động, chiếm dụng vốn trái phép”; việc “đặt cọc”, “hứa mua”, “hứa bán” khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh có thuộc trường hợp huy động, chiếm dụng vốn trái phép hay không; có thuộc hành vi bị nghiêm cấm không? *(Bắc Giang)* | * Tiếp thu |
| **9** | **Điều 9. Yêu cầu chung đối với kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng**  1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.  2. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:  a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;  b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.  3. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng:  a) Bên mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;  b) Bên mua các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, công trình xây dựng có chức năng sử dụng lưu trú, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng theo quy định của Luật này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;  c) Thời hạn sở hữu nhà ở được bán, cho thuê mua xác định theo quy định của pháp luật về nhà ỏ. Thời hạn sở hữu công trình xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, công trình xây dựng có chức năng sử dụng lưu trú, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được xác định theo thời hạn sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai;  d) Trình tự, thủ tục, cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.  4. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng. | * Khoản 1 quy định về “Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất” thì có áp dụng đối với condotel không; cần quy định phù hợp Luật đất đai; cần quy định xác định sở hữu, sử dụng chung, riêng về đất đai. *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Nghiên cứu tiếp để phù hợp Luật Đất đai. |
| * Bổ sung quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở, công trình xây dựng thì không bắt buộc phải gắn với quyền sử dụng đất. *(VinGroup Miền Trung)* | * Nghiên cứu tiếp để phù hợp Luật Đất đai. |
| * Điểm b Khoản 3 cần thống nhất với Luật Đất đai. *(Sở Xây dựng Bình Định)* | * Không tiếp thu để đảm bảo công khai minh bạch với loại hình condotel. |
| * Cần xem lại quyền sử hữu nhà *(Sở Xây dựng Huế)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 3 điểm c: Đề nghị chỉnh sửa : “c) Thời hạn sở hữu nhà ở được bán, cho thuê mua xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở. Thời hạn sở hữu công trình xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, công trình xây dựng có chức năng sử dụng lưu trú, phần diện tích trong nhà chung cư và tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được xác định theo thời hạn sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai;” *(Lai Châu)* | * Nghiên cứu, tiếp thu trên cơ sở rà soát các quy định của Luật Đất đai, luật Nhà ở để quy định thống nhất giũa các luật về nội dung này |
| **10** | **Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản**  1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:  a) Phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;  *b) Có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Không trong thời gian đang bị cấm, đình chỉ, tạm đình chỉ hoạt động theo quy định pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong thời gian thực hiện thủ tục phá sản, giải thể tổ chức;*  *c) Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn, công nhận, giao làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.*  *2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch bất động sản thuộc trường hợp không bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của Chính phủ nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.*  *3. Các hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và giao dịch về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.*  *4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Chương VII của Luật này.*  5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | * Điểm c Khoản 1 cần quy định bổ sung chủ đầu tư phải đảm bảo khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư. *(Sở Xây dựng Lâm Đồng)* | * Nghiên cứu, tiếp thu, sẽ quy định thống nhất với Luật Đầu tư |
| * Khoản 1 đề nghị xác định rõ cách thức xem xét điều kiện “có ngành nghề kinh doanh bất động sản” *(Bộ Công thương)* | * Nghiên cứu, tiếp thu, sẽ quy định thống nhất với Luật Đầu tư |
| * Khoản 2 quy định rõ hơn hoặc giữ như quy định hiện hành. *(Sở Xây dựng Huế)* | * Nghiên cứu, tiép thu, sẽ quy định rõ ràng hơn, cụ thể hơn |
| * Bổ sung Khoản 4: Đơn vị sự nghiêp thuộc tổ chức Công đoàn được giao nhiệm vụ thực hiện đề án Đầu tư xây dựng các thiết chế của Công đoàn tại các Khu công nghiệp, Khu chế xuất theo Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ thì không phải thành lập doanh nghiệp *(Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam)* | * Không tiếp thu do không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật |
| * Đề nghị sửa tên gọi Điều 10 thành: “Điều kiện của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kinh doanh bất động sản” *(Nghệ An)* | * Không tiếp thu vì hiện nay Luật Đất đai cũng đang sửa đổi theo hướng cá thể hóa quyền, nghĩa vụ cá nhân đại diện hộ gia đình. |
| * Đề nghị yêu cầu điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất thuê là tài sản phải được cấp quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. *(Thái Bình)* | * Nghiên cứu, sẽ quy định thống nhất với Luật Đất đai về nội dung này. |
| * Tại Điều 10 đề nghị nghiên cứu cụ thể hóa các loại hình, quy mô bất động sản cá nhân được phép kinh doanh và các loại hình, quy mô bất động sản chỉ tổ chức, doanh nghiệp, hợp tác xã mới được kinh doanh đảm bảo minh bạch, thống nhất trong quản lý và tránh thất thu ngân sách nhà nước. *(Bắc Giang ,Sóc trăng)* | * Sẽ quy định chi tiết tại nghị định nội dung này |
|  | * Sửa điểm c, khoản 1, Điều 10 như sau: “*c) Đối với trường hợp đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên”. (Quảng Bình, Quảng Trị)* * Khoản 1 điểm c, đề nghị nghiên cứu quy định tỷ lệ % vốn tối thiểu của nhà đầu tư dự án thay vì so với quy mô sử dụng đất. *(Kon tum)* | * Các nội dung chi tiết sẽ nghiên cứu để quy định trong Nghị định * Không tiếp thu vì không phù hợp Luật Đầu tư, Luật Đất đai. Quy định trong Luật KDBĐS cần đảm bảo đồng bộ với Luật Đầu tư, Luật Đất đai. |
| * Khoản 1 Đề nghị xem xét bổ sung nội dung *“Phải công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này”* để đồng bộ với quy định của pháp luật hiện hành (Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản). *(Bình Định)* | * Không tiếp thu. Đề xuất không phù hợp với phạm vi quy định của Điều Luật. |
| * Khoản 1đề xuất điều chỉnh phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 14 NĐ 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. *(Lâm Đồng)* | * Nghiên cứu tiếp thu; sẽ quy định đồng bộ thống nhất với Luật Đầu tư, Luật Đất đai. |
| * Tại khoản 1 quy *định trường hợp thuộc khoản 2 thì không thuộc khoản 1*; nhưng đến khoản 2 lại quy định *trường hợp không thuộc khoản 1 thì thuộc khoản 2*. Đề nghị xem xét, điều chỉnh nội dung khoản 2 theo hướng quy định cụ thể trường hợp kinh doanh bất động sản không cần phải đáp ứng các điều kiện của khoản 1. *(Cà Mau)* | * Tiếp thu; đã có trong dự thảo Luật |
| * Khoản 1tại điểm c, đề nghị xem xét việc sử dụng cụm từ “tổng vốn đầu tư” như trong dự thảo hay “tổng mức đầu tư” để thống nhất với các quy định của pháp luật về đất đai *(Sơn La)* | * Nghiên cứu tiếp thu; sẽ quy định thống nhất đồng bộ với Luật Đầu tư, Luật Đất đai. |
| * Khoản 1 Điểm c đề nghị sửa đổi quy định này cho phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai vì khi lựa chọn, công nhận, giao làm chủ đầu tư dự án BDS thì đã phải đánh giá các điều kiện theo quy định. Quy định như dự thảo sẽ dẫn đến phải thực hiện thủ tục đánh giá lại năng lực Nhà đầu tư sau khi đã được lựa chọn, công nhận, giao làm chủ đầu tư dự án bất động sản. *(Vĩnh Phúc)* | * Không tiếp thu. Quy định này áp dụng thực hiện tại bước thủ tục khác, giai đoạn đoạn so với Luật Đầu tư, Luật đất đai, đấu thầu. |
| * Tại khoản 2 quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch bất động thuộc trường hợp không bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 10 theo quy định của Chính phủ nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Đề nghị cần quy định rõ phạm vi, điều kiện được phép kinh doanh cho đối tượng này tránh trường hợp lợi dụng không thành lập doanh nghiệp dẫn đến thất thu thuế. *(Tây Ninh, Long An)* | * Nghiên cứu quy định chi tiết tại nghị định |
|  | * Khoản 3 Điều 10: “.*.. nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân ... pháp luật về nhà ở*” Đề nghị sửa thành: *“... nhà ở xã hội ... pháp luật về nhà ở*” vì Luật Nhà ở chưa có khái niệm về nhà ở công nhân. *(Hà Nam)* | * Tiếp thu, nghiên cứu quy định thống nhất đồng bộ với Luật Nhà ở |
| **11** | **Điều 11. *Hình thức*, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**   1. *Các hình* thức *kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng*   *a) Tạo lập nhà ở, công trình xây dựng thông qua đầu tư dự án bất động sản để bán, cho thuê, cho thuê mua;*  b)Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;  c)Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại.   1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng theo các hình thức quy định tại Khoản 1 Điều này. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng theo các hình thức sau đây:   a) 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;  b) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế *theo đúng mực đích sử dụng đất;*  c) Thuê nhà ở, công trình xây dựng để cho thuê lại;  d) 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.   1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trong phạm vi sau đây: 2. 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; 3. Hình thức quy định tại điểm c, d Khoản 3 Điều này. | * Điểm a Khoản 1 sửa thành: bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được đầu tư thông qua dự án đầu tư. *(Bộ KHĐT)* | * Quy định trong dự thảo thống nhất với giải thích từ ngữ về kinh doanh bất động sản. Giữ nguyên quy định dự thảo. |
| * Rà soát cá nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê nhà ở công trình xây dựng để cho thuê lại phù hợp với Luật dân sự, luật nhà ở. *(Bộ KHĐT)* | * Nghiên cứu, đã quy định trong dự thảo đồng bộ với Bộ luật dân sự, Luật Nhà ở. |
| * Rà soát quy định phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đảm bảo thống nhất với Luật Đầu tư, Khoản 2 Điều 16 nghị định 31/2021/NĐ-CP. *(Bộ KHĐT)* | * Nghiên cứu, đã quy định trong dự thảo đồng bộ với Bộ luật Đầu tư |
| * Điểm b Khoản 3 đề nghị sửa là: “Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng theo đúng mục đích sử dụng đất”. *(Bộ Ngoại giao)* | * Nghiên cứu tiếp thu nội dung này |
| * *Một số nội dung cần làm rõ trong dự thảo:* về phạm vi hoạt động kinh doanh BĐS của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài; về quy định cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và về việc quy định các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS. *(Phú Thọ)* | * Đã có quy định trong dự thảo Luật |
| * Khoản 3 tại điểm b: Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “b) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất trên đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo đúng mục đích sử dụng đất;” *(Lai Châu)* | * Nghiên cứu tiếp thu, sẽ quy định phù hợp trong dự thảo Luật |
| * Khoản 3 Tại điểm d đề nghị bổ sung “Nhận chuyển nhượng....cho thuê, cho thuê mua theo quyết định chủ trương đầu tư dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. *(Bắc Giang)* | * Không phù hợp để tiếp thu vì không phù hợp với quy định của Luật Đầu tư, Luật nhà ở, Luật Xây dựng về chấp thuận chủ trương dự án, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. |
| **12** | **Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh**   1. Dự án bất động sản phải đảm bảo các yêu cầu chung sau đây: 2. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 3. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan; 4. Phải có Giấy phép xây dựng đối với những trường hợp phải cấp phép xây dựng; 5. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 6. *Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.* | * Khoản 1 Bỏ điểm a, khoản 1, Điều 12. *(Quảng Bình)* | * Không tiếp thu, vì Luật Đầu tư quy định chung về dự án đầu tư mà không quy định cụ thể riêng về dự án bất động sản. |
| * Tại Khoản 1điểm a đề nghị xem xét sửa thành *“Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và kế hoạch xây dựng nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. (Lạng Sơn)* | * Nghiên cứu tiếp thu, sẽ quy định đồng bộ với Luật nhà ở, Luật Xây dựng |
| * Khoản 1 Đề nghị thay đổi điểm d thành “d) Dự án đầu tư bất động sản phải trong thời hạn thực hiện dự án, trường hợp hết thời hạn thì phải làm thủ tục xin gia hạn thời gian thực hiện dự án; bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng. *(Quảng Ninh)* | * Nghiên cứu tiếp thu, việc điều chỉnh dự án nếu có thì cũng phải thưc hiện trình tự thủ tục theo quy định và phải được cơ quan thẩm quyehè chấp thuận, dự án phải được phê duyệt theo quy định pháp luật. |
| * Khoản 1 Đề nghị nghiên cứu bổ sung để đảm bảo thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020 quy định nội dung thẩm định chủ trương đầu tư (bao gồm cả các dự án kinh doanh bất động sản) *(Bắc Giang)* | * Nghiên cứu tiếp thu phù hợp, vì các cấp, các bước quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng cũng tích hợp, có tại các cấp quy hoạch, các bước quy hoạch như tại ý kién góp ý cũng |
| * Tại khoản 2 Điều 12 quy định *“Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở”* đề nghị làm rõ nghĩa đối với cụm từ này (dự án ở đây bao gồm tất cả các dự án như nhà ở thương mại, khu đô thị, nhà ở xã hội, công nhân hay chỉ một trong những loại trên), để rõ nghĩa và dễ áp dụng khi triển khai thực hiện hoặc có thể bổ sung thêm khái niệm “Dự án nhà ở” ở phần giải thích từ ngữ. *(Bình Định)* | * Sẽ rà soát đối chiếu, vì đã có ở Điều 17 Luật Nhà ở liệt kê các loại nhà ở |
|  | **CHƯƠNG II**  **KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN** | | |
| **13** | **Điều 13. Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh**   1. *Nhà ở có sẵn được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trừ nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.* 2. *Công trình xây dựng có sẵn có sẵn được đưa vào kinh doanh là các công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú.* 3. *Chính phủ quy định chi tiết Điều này.* | * Đề nghị rà soát, điều chỉnh các cụm từ bị trùng lặp tại khoản 1, 2 Điều 13, điểm a khoản 3 Điều 29 và trong toàn bộ dự thảo. (Tây Ninh) | * Nghiên cứu tiếp thu, sẽ rà soát điểu chỉnh để thống nhất các khái niệm pháp lý được sử dụng trong Luật |
| * Đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung Khoản 1 do Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước vẫn thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định thì có thuộc đối tượng áp dung Kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Dự thảo hay không. *(Thanh Hóa)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này |
| * Đề nghị chỉnh sửa Khoản 2 lại như sau: “2. Công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh là các công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú.”   *(Lai Châu, Lào Cai)* | * Tiếp thu, rà soát để chỉnh sửa. |
| * Tại khoản 2 quy định về công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh nghiên cứu, xem xét bổ sung đối với trường hợp các công trình công nghiệp (nhà xưởng sản xuất) cũng được phép đưa vào kinh doanh. *(Bắc Giang)* | * Nghiên cứu tiếp thu. Các nội dung chi tiết sẽ quy định trong Nghị định. |
| * Đề nghị bổ sung thêm khoản 3 (chuyển khoản 3 trong dự thảo Luật thành khoản 4) sửa thành:   3. Công trình xây dựng có sẵn xây dựng trên đất của các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp”.  4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. *(Hải Phòng)* | * Nghiên cứu tiếp thu bổ sung công trình nhà xưởng sản xuất trong khu công nghiệp. Các nội dung chi tiết sẽ quy định trong Nghị định. |
| **14** | **Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh**   1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây: 2. Có đăng ký quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 3. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; 4. Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; 5. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất;   đ) Không thuộc trường hợp Luật cấm giao dịch hoặc pháp luật quy định bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.   1. *Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu* sau *đây:* 2. *Dự án phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 12 của Luật này;* 3. *Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;* 4. *Đối với nhà ở thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ cần đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định pháp luật.* 5. *Trường hợp bán, cho thuê mua từng phần công trình xây dựng, từng phần diện tích sàn công trình xây dựng thì phần công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải đáp ứng điều kiện sau đây:* 6. *Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện pháp lý để đảm công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua công trình xây dựng;* 7. *Phần công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác thuộc công trình xây dựng theo dự án được chấp thuận, phê duyệt và thể hiện rõ trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập được đối với phần công trình xây dựng đó;* 8. *Công trình xây dựng, phần công trình xây dựng trong dự án phải đảm bảo được thiết kế tuân thủ đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;* 9. *Phần công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần công trình xây dựng đó về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích sử dụng đất chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác;*   *đ) Phần công trình xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần công trình xây dựng phải gánh chịu;*  *e) Phải được xây dựng trên đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.* | * Cần phải có hướng dẫn cụ thể Điểm b, c Khoản 2 về các loại giấy tờ * Cần giao Chính phủ quy định chi tiết *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Tiếp thu, nghiên cứu phù hợp * Không giao Chính phủ |
| * Quy định mẫu nhà, mẫu kiến trúc công trình *(Công ty ABG)* | * Không tiêp thu vì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật |
| * Bỏ quy định Đièu 14, quy định vào trong Điều 6 *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư)* | * Không tiếp thu, hai điều luật quy định về hai nội dung khác nhau. |
| * Đề nghị xem xét lại một số nội dung quy định về “*quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật*” và các quy định về chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho phù hợp, thống nhất với các quy định của pháp luật về đất đai *(Hà Nam)* | * Nghiên cứu để quy định đồng bộ với Luật Đất đai |
| * Khoản 1 Điểm a quy định điều kiện nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đăng ký quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong khi đó, tại điểm c khoản 2 lại quy định đối với nhà ở trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, đề nghị xem xét, chỉnh sửa cho phù hợp. *(Bình Phước)* | * Giữ nguyên quy định hiện hành |
| * Khoản 1Tại điểm a về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh: Đề nghị bổ sung cụm từ *“công trình xây dựng”*, nội dung sau khi đề nghị bổ sung như sau: *“a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* để đảm bảo các công trình khác đủ điều kiện thì được phép đưa vào kinh doanh. *(Bắc Giang)* | * Tiếp thu, đã có trong dự thảo |
| * Tại điểm c khoản 2 có quy định *“Đối với nhà ở thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ cần đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật”,* quy định này trái với quy định của Luật Đất đai khi thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Chủ đầu tư kinh doanh bất động sản. Do đó, đề nghị cân nhắc cho phù hợp *(Nghệ An)* | * Nội dung này đã có trong Luật Nhà ở hiện hành; chuyển sang Luật KDBĐS. * Giữ nguyên quy định hiện hành |
| * Đề nghị xem xét nội dung quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 và khoản 1 Điều 30 của dự thảo Luật. *Lý do:* Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì một trong các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có Giấy chứng nhận. Như vậy, trường hợp không cấp Giấy Chứng nhận cho chủ đầu tư thì sẽ không đủ điều kiện để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. *(Sơn La)* | * Nội dung này đã có trong Luật Nhà ở hiện hành; chuyển sang Luật KDBĐS. * Bán nhà ở khác với chuyển quyèn sử dụng đất. * Giữ nguyên quy định hiện hành |
| * Tại điểm c Khoản 2 Điều 14 và Khoản 4 Điều 35 quy định chưa phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:   + Điều 14: “2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu sau đây: c) Đối với nhà ở thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ cần đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật.”  + Điều 35: “4. Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.” Tuy nhiên tại Khoản 2 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.” (*Ninh Bình, Nam Định)* | * Tiếp thu, nghiên cứu phù hợp đẻ phân định rõ phạm vi điều chỉnh giữa Luật KDBĐS và Luật Đất đai về chuyển quyền sử dụng đất |
| * Khoản 2 Tại điểm c quy định về điều kiện nhà ở công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh: *“đối với nhà ở thì không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ cần đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật”* quy định này sẽ trái với quy định của Luật Đất đai khi thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư kinh doanh Bất động sản (*Nghệ An,Lai Châu)* | * Tiếp thu giữ nguyên quy định hiện hành |
| * Khoản 3 Tại điểm a: Đề nghị chỉnh sửa bổ sung như sau: *“a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện pháp lý để đảm bảo công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua công trình xây dựng;”*   *(Lai Châu)* | * Tiếp thu; rà soát sửa đổi để dồng bộ với Luật Đất đai. |
| * Tại Khoản 3điểm a, a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện pháp lý để đảm bảo công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua công trình xây dựng (Bổ sung từ “bảo” để có nghĩa) (*Lào Cai)* | * Tiếp thu |
| **15** | **Điều 15. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng**   1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng để sử dụng, kinh doanh. 2. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để sử dụng, được thuê nhà ở để sử dụng;   Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê, thuê mua công trình xây dựng để sử dụng *theo đúng công năng của công trình xây dựng.*   1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được mua, thuê nhà ở để sử dụng; được thuê nhà ở để kinh doanh theo quy định của Luật này; được mua công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình; thuê công trình xây dựng để cho thuê lại theo đúng công năng sử dụng của công trình xây dựng. 2. Tổ chức nước ngoài đang trong thời hạn hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài đang trong thời hạn được cư trú hợp pháp tại Việt Nam được thuê công trình xây dựng để sử dụng *theo đúng công năng của công trình xây dựng phục vụ cho các hoạt động của mình.* 3. *Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở.* | * Nên quy định mở rộng đối tượng người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua công trình xây dựng, không chỉ giới hạn trong được mua nhà ở . (*LS Lê Đình Vinh-Viethink, CEO Group)* | * Không tiếp thù, nội dung này không nằm trong định hướng sửa luật. |
| **16** | **Điều 16. Thực hiện giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng**   1. *Giao dịch nhà ở, công trình xây dựng thực hiện thông qua các hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua hợp đồng theo quy định của Luật này.* 2. *Việc xác lập, thay đổi, chấm dứt giao dịch nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức, cá nhân tuân thủ các quy định của pháp luật về dân sự.* 3. *Các bên tham gia giao dịch xác lập hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Chương VI của Luật này và có nghĩa vụ thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.* 4. *Các bên tham gia giao dịch phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước theo quy định pháp luật.* 5. *Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình xây dựng đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.* 6. *Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu tài sản kể từ thời điểm đã được nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng từ bên bán, cho thuê mua hoặc đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua theo hợp đồng đã ký kết* 7. *Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua theo quy định pháp luật.* 8. *Các bên thực hiện giao dịch có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Luật này.* 9. *Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, công trình xây dựng có chức năng sử dụng lưu trú, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, từng phần diện tích sàn của công trình xây dựng khác cho nhiều cá nhân, tổ chức thì trong hợp đồng ký kết với bên mua, thuê mua phải có nội dung xác định rõ về hình thức sử dụng đất, công năng sử dụng và thời hạn sở hữu của công trình xây dựng theo đúng dự án đã được chấp thuận, phê duyệt, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật để bên mua, thuê mua được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với công trình xây dựng đã mua, thuê mua.* 10. *Trường hợp chủ đầu tư cam kết trong hợp đồng về việc trả lợi nhuận hoặc phân chia lợi nhuận cho khách hàng trong việc nhận ủy thác, thuê của bên mua, thuê mua hoặc hợp tác kinh doanh với bên mua, thuê mua để chủ đầu tư quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng của khách hàng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư thì chủ đầu tư phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ cam kết của chủ đầu tư trong việc trả, phân chia lợi nhuận cho khách hàng hoặc chủ đầu tư phải thực hiện biện pháp bảo đảm nghĩa vụ khác phù hợp quy định pháp luật cho các cam kết thực hiện nghĩa vụ trả, phân chia lợi nhuận cho khách hàng. Thỏa thuận về áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư với khách hàng phải được ghi rõ trong hợp đồng.* | * Xem xét nới quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Nghiên cứu quy định phù hợp về bảo lãnh trong giao dịch bất động sản |
| * Xem xét không quy định bắt buộc tại Khoản 10 phải có bảo lãnh khi chủ đầu tư cam kết trả lợi nhuận, phân chia lợi nhuận cho khách hàng; thay thế bằng hình thức bảo đảm khác.   *(CEO Group)* | * Nghiên cứu, đã có trong dự thảo |
| * Cần có chế tài bắt buôc chủ đầu tư phải thực hiện cam kết phân chia lợi nhuận cho khách hàng trong kinh doanh bất động sản du lịch (cam kết phân chia lợi nhuận)   *(Tập đoàn Tuần Châu)* | * Nghiên cứu, đã có trong dự thảo |
| * Khoản 3 bổ sung thêm quy định các bên tham gia giao dịch xác lập hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải tuân thủ quy định pháp luật dân sự   *(Bộ Công an)* | * Nghiên cứu, đã có trong dự thảo |
|  | * Khoản 4 đề nghị xem xét sửa thành *“Các bên tham gia giao dịch phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí đối với nhà nước theo quy định pháp luật”.* (*Lạng Sơn)* | * Nghiên cứu quy định phù hợp với pháp luật về thuế, phú |
|  |
| **17** | **Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản**   1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. *Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án, thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.* 2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt. 3. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. 4. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở. 5. *Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất, thực hiện giao dịch bán, cho thuê mua bất động sản để người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua.* 6. *Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.* 7. *Tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nhà ở về bàn giao nhà ở. Chỉ được phép bàn giao nhà ở cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó*. 8. *Thực hiện các trách nhiệm khác đối với chủ đầu tư dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.* | * Quy định mẫu nhà, mẫu kiến trúc công trình   *(Công ty ABG)* | * Không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật |
| * Khoản 2 sửa là: “Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ thực hiện dự án (Mở riêng tài khoản cho dự án tại một ngân hàng) đã được phê duyệt” (*Thanh tra Chính phủ)* | * Nghiên cứu quy định phù hợpđảm bảo thống nhất với Luật Đầu tư, Luật nhà ở, Đất đai |
| * Khoản 7 bổ sung quy định yêu cầu chủ đầu tư dự án bảo đảm các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy trước khi bàn giao nhà ở cho khách hàng   *(Bộ Công an)* | * Không tiếp thu vì đây chỉ là một điều kiện để được nghiệm thu đưa vào sử dụng. |
| * Đề nghị xem xét, bổ sung trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản đối với công trình xây dựng có sẵn.   *(Thanh Hóa)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| *“các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội”* (khoản 6, khoản 7 Điều 17 dự thảo Luật); *“quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật”* (mục 1, mục 2, mục 3 chương IV dự thảo Luật); “cơ sở hạ tầng kỹ thuật” (khoản 1 Điều 25 dự thảo Luật); *“hệ thống hạ tầng kỹ thuật”* và *“hệ thống hạ tầng xã hội”* (mục 1.4.18, mục 1.4.19 Quy chuẩn 01:2021/BXD); *“Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”, “Hệ thống công trình hạ tầng xã hội” (khoản 23 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014.*   * Đề nghị xem xét, nghiên cứu chỉnh sửa quy định các thuật ngữ nêu trên trong dự thảo Luật cho phù hợp với quy chuẩn và thống nhất giữa các Luật hiện hành, đảm bảo dễ hiểu, dễ áp dụng.   *(Bình Phước)* | * Tiếp thu, nghiên cứu quy định để đồng bộ giữa các Luật |
| * Xem xét bổ sung nội dung tại Điều 17 dự thảo: quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản về quản lý dòng tiền đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản. Lưu ý đến trường hợp không được phép ủy quyền cho bên trung gian: môi giới dịch vụ, hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn,…nhận tiền chuyển nhượng từ khách hàng cũng như không được phép ủy quyền cho các bên này thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở.   *(Quảng Nam)* | * Nghiên cứu tiếp thu. Đã có tromg dự thảo; sẽ quy định phù hợp hơn |
| * Xem xét bổ sung nội dung tại khoản 4 Điều 17: *“Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các khoản giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án”.*   *(Quảng Nam)* | * Nghiên cứu tiếp thu. Đã có tromg dự thaỏ; sẽ quy định phù hợp hơn |
| * *Đề nghị điều chỉnh, bổ sung:“6. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.”* *(Sóc Trăng)* | * Nghiên cứu tiếp thu, điều chỉnh phù hợp với Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch |
| **18** | **Điều 18. Quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh**   1. Bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền: 2. Yêu cầu bên mua, thuê mua nhận nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; 3. Yêu cầu bên mua, thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 4. Yêu cầu bên mua, thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận; 5. Không bàn giao nhà ở, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;   đ) Yêu cầu bên mua, thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;  e) Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;   1. Các quyền khác trong hợp đồng. 2. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền: 3. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng; 4. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng; 5. Được đổi nhà ở, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản; 6. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;   đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;   1. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra; 2. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra; 3. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: Thanh toán tiền thuê chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê; sử dụng nhà ở, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê; cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà ở, công trình xây dựng thuê; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà ở, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản; 4. Các quyền khác trong hợp đồng. | * Quy định thống nhất tiêu đề khoản 2 quy định về *“Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền:”* (nội dung của khoản quy định về quyền của bên cho thuê) và*“Yêu cầu bên cho thuê”*tại các điểm a, e, g .   *(Nghệ An)* | * Tiếp thu; sẽ rà soát quy định thống nhất về các từ ngữ trong dự thảo Luật |
|  |
| **19** | **Điều 19.** **Nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh**   1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm: 2. Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở; bảo quản nhà ở đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua; 3. Bảo quản nhà ở, công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua; 4. Thực hiện các thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện cho bên mua, thuê mua chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo quy định; 5. Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua, thuê, thuê mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng;   đ) Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;   1. Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa nhà ở theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;   g) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;   1. Bên cho thuê nhà ở nếu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác; 2. Bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 22 của Luật này;   k) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;   1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; 2. *Đáp ứng đầy đủ điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 10 và tuân thủ hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này;* 3. *Áp dụng, thực hiện ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đúng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này;* 4. *Đảm bảo có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua;* 5. *Thực hiện công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này; chịu trách nhiệm đối với thông tin về nhà ở, công trình xây dựng, dự án bất động sản do mình cung cấp;* 6. *Trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến nhà ở đưa vào kinh doanh thì phải thực hiện xong các quyết định xử lý vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.*   *2. Chủ đầu tư dự án khi ký hợp đồng để bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, các phần diện tích công trình xây dựng tại dự án bất động sản cho nhiều khách hàng thì phải xác định rõ trong hợp đồng các nội dung liên quan đến công trình xây dựng theo dự án đầu tư được phê duyệt:*   1. *Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong dự án, công trình xây dựng;* 2. *Việc bố trí chỗ để xe trong dự án, công trình xây dựng;* 3. *Phương án về tổ chức quản lý vận hành công trình xây dựng và việc thu, quản lý, sử dụng các loại kinh phí bảo trì, phí dịch vụ liên quan đến quản lý, vận hành công trình xây dựng.* | * Khoản 2 quy định quá nhiều thông tin bắt buộc phải đưa vào hợp đồng.   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Nghiên cứu rà soát đê quy định phù hợp. |
| * Đề nghị Ban soạn thảo bỏ điểm b và chỉnh sửa lại điểm a khoản 1 như sau: *“a) Thông báo cho bên mua, thuê, thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở; bảo quản nhà ở, công trình xây dựng đã bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua, thuê, thuê mua”.* * Điểm e khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm *từ “công trình xây dựng”* sau các từ *“nhà ở”* nhằm đảm bảo đầy đủ và rõ nghĩa nội dung quy định, tạo thuận lợi cho việc áp dụng quy định này trong thực tiễn. Quy định này sau khi chỉnh sửa là *“Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường”*   *(Bình Định)* | * Các nội dung này đã có trong Luật hiện hành. Sẽ rà soát để đìều chỉnh, bổ sung các nội dung cần thiết. |
| **20** | **Điều 20. Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng**   1. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có quyền: 2. Yêu cầu bên bán, cho thuê mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; 3. Yêu cầu bên bán, cho thuê mua giao nhà ở, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; 4. Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bảo hành nhà ở, công trình xây dựng theo quy định trong hợp đồng và quy định pháp luật; 5. Yêu cầu bên bán, cho thuê mua bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng;   đ) Bên thuê mua được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;   1. Bên thuê mua được êu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra; 2. Bên thuê mua có quyền yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra; 3. Bên thuê mua có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua; 4. Các quyền khác trong hợp đồng. 5. Bên thuê nhà ở, công trình xây dựng có quyền: 6. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng; 7. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng; 8. Được đổi nhà ở, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản; 9. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;   đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;   1. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;   g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;  h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên cho thuê có một trong các hành vi: Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê; tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý; quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba;   1. Các quyền khác trong hợp đồng. | * Bỏ quy định Điều 20 và quy định vào trong Điều 6   *(Bộ kế hoạch và Đầu tư)* | * Không tiếp thu. Hai Điều Luật quy định hai nội dung khác nhau. |
| * Tại điểm e Khoản 1: Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “e) Bên thuê mua được yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra;”   *(Lai Châu)* | * Tiếp thu; sẽ rà soát hoàn thiện kỹ thuật soạn thảo văn bản |
| **21** | **Điều 21. Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng**   1. *Bên mua, thuê, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, từng phần diện tích sàn của công trình xât dựng trong dự án đầu tư có trách nhiệm: đóng góp kinh phí bảo trì, phí dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định pháp luật; tuân thủ quy định, quy chế về quản lý, vận hành công trình xây dựng được áp dụng đối với công trình xây dựng theo quy định pháp luật; tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng; thực hiện kê khai, nộp thuế theo đúng quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh công trình xây dựng.* | * Bỏ Khoản 9   *(Sở Xây dựng, Bình Định)* | * Không tiếp thu. Nội dung này quy định mới để giải quyết cacd vấn dề mới phát sinh về giao dịch các loạin hình bất động sản mới. |
|  | **CHƯƠNG III**  **KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI** | | |
| **23** | **Điều 23. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**  *Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 13 của Luật này.* | * Sửa Điều 23 theo Điều 31 của dự thảo   *(Tập đoàn Nova Land)* | * Tiếp thu; quy dịnh thống nhất giữa 2 điều luật. |
| * Bỏ quy định bán nhà ở hình thành trong tương lai vì rủi ro cho người mua, cho cơ quan thẩm quyền xác nhận nhà đủ điều kiện được bán.   *(Đại diện Sở Xây dựng, Nghệ An)* | * Không tiếp thu. Đây là nội dung có sẵn trong Luật hiệ hành; là nội dung quan trọng cần tiếp tục hoàn thiên quy định. |
| * Đề nghị xem xét, sửa đổi thành:   *“Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 13 của Luật này đang trong quá trình xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.”* (*Thanh Hóa)* | * Không tiếp thu Điều 3 đã có khái niệm về nội dung này |
| * Đề nghị xem xét lại để đảm bảo tính thống nhất với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3 của dự thảo   *(Nghệ An)* | * Nghiên cứu quy định làm rõ, đảm bảo tính thống nhất với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3 của dự thảo |
| * Đề nghị rà soát về các loại nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (gồm các loại nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 13 của Luật này)   *(Đồng Nai)* | * Tiếp thu; quy dịnh thống nhất giữa điều 13 và Điều 23 của Dự thảo.. |
| * Điều 23 sửa thành: *“Điều 23. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 13 của Luật này nhưng được hình thành trong tương lai”.*   *(Hải Phòng)* | * Nghiên cứu quy định làm rõ nội dung Điều 23 |
| **25** | **Điều 25. Điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**   1. Có các giấy tờ pháp lý về dự án; Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.   Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của tòa nhà đó theo quy định của pháp luật về xây dựng.   1. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chủ đầu tư dự án gửi văn bản thông báo cho quan nhà nước có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về nhà *ở* đưa vào kinh doanh; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà *ở* đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản nếu nhà ở không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.   Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công trình xây dựng có chức năng lưu trú, căn hộ văn phòng lưu trú phải tuân thủ quy định tại Khoản này.   1. *Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong nội dự án phải có nội dung xác định mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình đó để kinh doanh; hình thức kinh doanh của nhà ở, công trình xây dựng.* 2. *Đối với công trình xây dựng thì phải được xây dựng trên đất được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.* 3. *Đáp ứng các quy định tại Điểm b, c, d, đ Khoản 1 và Điểm a Khoản 2 Điều 14 của Luật này.* 4. *Đã được công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 6 của Luật này.* 5. *Chính phủ quy định chi tiết Điều này.*   *(Quy định cụ thể về các nội dung: (1) giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; (2) thủ tục chủ đầu tư gửi thông báo nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh; (3) Thủ tục cơ quan quản lý kiểm tra, trả lời chủ đầu tư)* | * Xem xét trường hợp bất động sản hình thành trong tương lai trên đất thuê trả tiền hàng năm   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink, CEO Group)* | * Nghiên cứu, sẽ quy định để phù hợp với quy định của Luật Đất đai |
| * Quy định rõ giấy phép xây dựng tại Khoản 1 là giấy phép xây dựng của phần móng công trình hay giấy phép xây dựng của cả công trình * Khoản 2 cần quy định rõ thời hạn cơ quan thẩm quyền trả lời   *(Tập đoàn Nova Land)* | * Tiếp thu, quy định phù hợp theo Luật Xây dựng |
| * Bổ sung loại hình bất động sản du lịch   *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này; sẽ nghiên cứu để quy định rõ hơn |
| * Khoản 2 bổ sung quy định chủ đầu tư phải được ngân hàng bảo lãnh trước khi nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng *(Hiệp hội BĐS tỉnh Khánh Hòa)* | * Nghiên cứu, sẽ quy định phù hợp, đồng bộ với Luật Các toỏ chức tín dụng |
| * Khoản 1 cần quy định chặt chẽ hơn * Xác định rõ các giấy tờ pháp lý về dự án là giấy tờ gì. (*Sở Xây dựng Bình Định, Sở Xây dựng Huế)* | * Tiếp thu ; sẽ quy định chi tiết. |
| * Sửa nôị dung “…Dự án đầu tư xây dựng công trình phải được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư” thành “Dự án đầu tư xây dựng công trình phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”.   *(Bộ KHĐT)* | * Tiếp thu sửa bỏ chữ “đầu tư” ở dự thảo. |
| * Đề nghị bổ sung quy định chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật vào Điều 25 và bổ sung điều kiện *“Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* vào điểm c, khoản 2 Điều 14; khoản 1 Điều 25; khoản 4 Điều 25; khoản 4 Điều 35. * Bổ sung điều kiện đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với lô đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh * Đối với điều kiện “có các giấy tờ pháp lý về dự án” và “Dự án đang thế chấp quyền sử dụng đất hoặc dự án đầu tư hoặc nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” đề nghị bổ sung quy định, quy định rõ thành phần hồ sơ. \   *(Nghệ An, Đà Nẵng, Bà Rịa Vũng Tàu)* | * Nghiên cứu rà soát làm rõ các nội dung tại điều khoản này. Các nội dung chi tiết Luật sẽ quy định giao Chính phủ quy định chi tiết |
| * Bổ sung điều kiện đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với lô đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh * Đối với điều kiện “có các giấy tờ pháp lý về dự án” đề nghị quy định rõ thành phần hồ sơ, không quy định chung chung như trên   *(Đồng Nai)* | * Nghiên cứu rà soát làm rõ các nội dung tại điều khoản này. Các nội dung chi tiết Luật sẽ quy định giao Chính phủ quy định chi tiết |
| * Khoản 1 * Sửa khoản 1, Điều 25 như sau: *“1. Có các giấy tờ pháp lý về dự án; Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; nhà ở, công trình xây dựng phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của nhà ở, công trình đó theo quy định của pháp luật về xây dựng”.*   *(Quảng Bình)* | * Nghiên cứu tiếp thu; quy định phù hợp theo Luật Xây dựng |
| * Khoản 1Đề nghị làm rõ nội dung việc nghiệm thu là của Chủ đầu tư hay là cơ quan quản lý nhà nước nghiệm thu để dễ áp dụng trong quá trình thực hiện. (*Bình Định)* | * Nghiên cứu tiếp thu; quy định phù hợp theo Luật Xây dựng |
| * Khoản 1Đề nghị bổ sung thêm *“có giấy tờ thỏa thuận cấp bảo lãnh bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư với ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”.* * *Mục 2:* Đề nghị bổ sung thêm *“Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án bất động sản”* (*Đồng Tháp)* | * Không tiếp thu. Quy định kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không áp dụng đối với kinh doanh quyền sử dụng đất. |
| * Đề nghị bổ sung Khoản 1 cụm từ *“Có hồ sơ thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt”*   *(Nghệ An)* | * Nghiên cứu tiếp thu; quy định phù hợp theo Luật Xây dựng |
| * Tại khoản 1 Điều 25 quy định *“Có các loại giấy tờ pháp lý về dự án...”* điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là chưa cụ thể, đề nghị sửa thành: *“Có đầy đủ giấy tờ pháp lý về Dự án theo quy định của Luật này, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư”.*   *(Hải Phòng)* | * Nghiên cứu quy định cụ thể các loại giấy tờ pháp lý dự án phù hợp theo Luật Đầu tư, Xây dựng, Nhà ở, Đất đai |
| * Sửa khoản 2, Điều 25 như sau: *“2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chủ đầu tư dự án gửi văn bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản đề nghị thông báo về nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản ~~nếu nhà ở không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.~~”*   (*Quảng Bình)* | * Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Đề nghị xem xét, sửa đổi khoản 2 thành *“Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chủ đầu tư dự án gửi văn bản thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư, trường hợp nếu nhà ở, công trình xây dựng không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thì phải nêu rõ lý do”* *(Bình Định)* | * Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 2 Đề xuất xem xét, điều chỉnh lại như sau: *“…cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do,…”* *(Trà Vinh)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 2 đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chủ đầu tư dự án gửi văn bản thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về nhà ở đưa vào kinh doanh; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản nếu nhà ở không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Trường hợp chủ đầu tư dự án bán, cho thuê mua căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công trình xây dựng có chức năng lưu trú, căn hộ văn phòng lưu trú phải tuân thủ quy định tại Khoản này.” * Tại khoản 3 Điều 25: Để nghị chỉnh sửa lại như sau: *“3. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong nội dung dự án phải có nội dung xác định mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình đó để kinh doanh; hình thức kinh doanh của nhà ở, công trình xây dựng.”*   *(Lai Châu)* | * Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 2 Đề nghị quy định cơ quan có thẩm quyền có văn bản trả lời bằng văn bản trong trường hợp đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. *(Vĩnh Long)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 2 Đề nghị sửa cụm từ “Căn hộ văn phòng lưu trú” tại: khổ thứ 2, khoản 2 Điều 25, sửa thành “Văn phòng kết hợp lưu trú” cho phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 5. *(Hải Phòng)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định thống nhất giữa điều 5 và Điều 25 của Dự thảo |
| * Đề nghị sửa lại như sau:   “2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở xây dựng hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án gửi văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng và có văn bản trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;”  trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.   * Đối với dự án xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công trình xây dựng có chức năng lưu trú, căn hộ văn phòng lưu trú tại các Khu dân cư, Khu đô thị ngoài các quy định như trên, trước khi thực hiện phải được cơ quan chức năng rà soát dân số và đảm bảo đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Việc tính toán dân số cho các căn hộ lưu trú tương đương với tính toán cho căn hộ có chức năng ở ”. * Lý do: Luật Nhà ở có khái niệm về cơ quan quản lý nhà tại địa phương, do vậy để thống nhất với Luật Nhà ở, nên quy định là cơ quan quản lý nhà tại địa phương. Trong dự thảo có nêu: “cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản nếu nhà ở không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh” như vậy có thể hiểu, trường hợp không đủ điều kiện mới phải ra văn bản, trường hợp đủ điều kiện thì không, quy định như trên là chưa đầy đủ, phù hợp.   *(Hà Nội)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 3 Đề nghị xem xét, chỉnh sửa lại theo hướng: *“Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong nội dung dự án phải xác định mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình đó để kinh doanh; hình thức kinh doanh của nhà ở, công trình xây dựng”.* *(Bình Định)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 3 Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trong dự án phải có nội dung xác định mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình đó để kinh doanh; hình thức kinh doanh của nhà ở, công trình xây dựng (Do thừa từ “nội”) *(Lào Cai)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 3 Làm rõ khái niệm “*Trong nội dự án”* hoặc điều chỉnh thành *“Trong nội dung mục tiêu của dự án”* *(Bình Dương)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu; quy định chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Đề xuất điều chỉnh lại như sau: *“7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”,* đồng thời loại bỏ nội dung *“(Quy định cụ thể về các nội dung: (1) giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; (2) thủ tục chủ đầu tư gửi thông báo nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh; (3) Thủ tục cơ quan quản lý kiểm tra, trả lời chủ đầu tư)”*   Hoặc dự thảo lại khoản 7 Điều 25, như sau:  *“7. Chính phủ quy định chi tiết các nội dung quy định về giáy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; thủ tục chủ đầu tư gửi thông báo nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh; Thủ tục cơ quan quản lý kiểm tra, trả lời chủ đầu tư”* *(Trà Vinh)* | * Nghiẽn cứu. Nội dung này sẽ quy định ở Nghị định. |
| **26** | **Điều 26. Huy động vốn và quản lý, sử dụng vốn huy động trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**  *1.* *Các hình thức huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án bất động sản:*  *a) Nhận góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân**;*  *b) Thu tiền mua, tiền thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ứng trước theo hợp đồng.*  *2. Đối với bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với chủ đầu tư theo các hình thức quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án chỉ được thỏa thuận để phân chia lợi nhuận mà không được thỏa thuận phân chia nhà ở, cho hưởng quyền mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai dưới mọi hình thức.*  *3. Chủ đầu tư dự án chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã khởi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; số tiền nhận đặt cọc không được vượt quá 5% giá trị nhà ở được mua bán.*  *4. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền huy động theo quy định tại Điều này đảm bảo tuân thủ đúng các nguyên tắc:*  *a) Phải sử dụng tiền vốn huy động vào đúng mục đích để đầu tư xây dựng dự án, bất động sản được chủ đầu tư sử dụng để huy động vốn; không được sử dụng tiền vốn huy động cho bất kỳ mục đích sử dụng khác;*  *b) Phải sử dụng tiền vốn huy động theo đúng các nội dung cam kết trong hợp đồng huy động vốn đã ký kết;*  *c) Chịu trách nhiệm trong việc sử dụng tiền vốn đã huy động trái quy định của Luật này và trái hợp đồng đã ký kết.*  *5. Chủ đầu tư dự án bất động sản không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác để ký kết các hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, hợp đồng huy động vốn tại dự án do mình làm chủ đầu tư.*  *6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.* | * Khoản 1 nên quy địngh rộng hơn về các hình thức huy động vốn để tạo điều kiện cho nhà đầu tư. * Khoản 3 nên xem xét quy định nâng cao hơn mức đặt cọc   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Nghiên cứu; quy định phù hợp với Luật nhà ở và các Luật có liên quan; đảm bảo phù hợp tỏng phạm vie đièu chỉnh của Luật. * Sẽ nghiên cứu quy định làm rõ hơn thời điểm được đặt cọc ở khoản 3. |
| * Nên quy định thành một chương, mục riêng như Luật Đất đai có tên là Tài chính bất động sản. Luật quy định về nguyên tắc, để Chính phủ quy địng chi tiết. * Ngân hàng chưa cho vay condotel, chưa nhận thế chấp; nên tiếp cận quỹ đầu tư. * Nên quy định bổ sung về thế chấp bất động sản như Luật đất đai; quy định về tổ chức tín dụng nước mgoài được nhận thế chấp bất động sản thông qua ủy thác ch tổ chức tín dụng trong nước * Cần quy định về trái phiếu, quỹ bất động sản, thị trường vốn …để tháo gỡ nút thắt vốn cho thị trường.   *(Chuyên gia Cấn Văn Lực)* | * Nghiên cứu; sẽ quy định đảm bảo phù hợp phạm vi điều chỉnh của Luật. * Không tiếp thu do không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật * Không tiếp thu do không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật * Không tiếp thu do không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật |
| * Bổ sung loại hình bất động sản du lịch   *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này |
| * Khoản 5 cần quy định rõ các loại hợp đồng gì (Hiệp hội bất động sản Bình Dương) | * Nghiên cứu chỉnh sửa Dự thảo làm rõ hơn hợp đồng huy động vốn. |
| * Bổ sung quy định “Đặt cọc”(Hiệp hội BĐS TP.HCM) | * Trong Dự thảo đã có quy định nội dung này. |
| * Đề nghị cho Doanh nghiệp được bán bất động sản đến 1 tỷ lệ % nào thì mới cấp phép xây dựng, mới phải xây dựng công trình để đảm bảo hiệu quả kinh doanh. * Tiền huy động của chủ đầu tư nộp vào một tài khoản độc lập, phong tỏa*. (Công ty ABG)* | * Không tiếp thu vì không phù hợp với tình hình thực tiễn. * Nghiên cứu; sẽ quy định phù hợp |
| * Cần quy định chi tiết các dòng tiền được huy động *(Sở Xây dựng Đà Nẵng)* | * Không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật |
| * Cần có chế tài xử lý vi phạm *(Sở Xây dựng Huế)* | * Nội dung này không nằm trong phạm vi điều chỉnh của Luật mà se được quy định trong Nghị định xử phạt vi phạm hành chính |
| * Không quy định khái niệm về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai để đưa vào quy định tại Điều 3   *(Bộ KHĐT)* | * Không tiếp thu vì nội dung góp ý không đúng với nội dung trong Dự thảo |
| * Đề nghị sửa đổi:   1. Có các giấy tờ pháp lý về dự án; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, * Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kĩ thuật tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công theo quy định của pháp luật về xây dựng. * Trường hợp là nhà chung cư tòa nhà hỗn hợp có nhà ở thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng xong phần móng và tầng hầm nếu có của tòa nhà đó theo quy định của pháp luật về xây dựng * Do thắt chặt thêm yêu cầu đối với chủ đầu tư trước khi được kinh doanh nhà, công trình hình thành trong tương lai góp phần đảm bảo tiến độ thực hiện dự án (*Quảng Ninh)* | * Nghiên cứu tiếp thu; sẽ quy định phù hợp với Luật Xây dựng |
|  | * Tại khoản 2 quy định *“Đối với bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với chủ đầu tư theo các hình thức quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án chỉ được thỏa thuận để phân chia lợi nhuận mà không được thỏa thuận phân chia nhà ở, cho hưởng quyền mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai dưới mọi hình thức ”,* đề nghị xem xét lại vì khoản 1 Điều 26 chỉ có điểm a, điểm b, không có điểm c. *(Quảng Trị, Quảng Ngãi)* | * Tiếp thu; rà soát chỉnh sửa ký thuật pháp lý, soạnh thảo văn bản. |
|  | Đối với bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với chủ đầu tư theo các hình thức quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án chỉ được thỏa thuận để phân chia lợi nhuận mà không được thỏa thuận phân chia nhà ở, cho hưởng quyền mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai dưới mọi hình thức (Tại khoản 1 của Điều chỉ có hai điểm a và b không có điểm c) (*Lào Cai)* | * Tiếp thu; rà soát chỉnh sửa ký thuật pháp lý, soạnh thảo văn bản. |
|  | * Huy động vốn và quản lý, sử dụng vốn huy động trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. * Khoản 3 có nêu: *“3. Chủ đầu tư dự án chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã khởi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; số tiền nhận đặt cọc không được vượt quá 5% giá trị nhà ở được mua bán”.* * Vậy *“nhận tiền đặt cọc”* có được coi một trong những giao dịch về kinh doanh bất động sản không? Hiện trong Luật hiện hành và Luật sửa đổi chưa quy định về nội dung này. Đề nghị bổ sung khái niệm về *“nhận tiền đặt cọc”* vào Điều 3 của Luật này. * - Xác định rõ “Đặt cọc” có phải là hình thức huy động vốn hay không, nếu không phải hình thức huy động vốn , đề nghị tách thành điều riêng; nghiên cứu bổ sung quy định hình thức đặt cọc đối với kinh doanh bất động sản có sẵn (Dự thảo chỉ quy định đặt cọc đối với kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai) *(Bắc Ninh, Đà Nẵng)* | * Quy định làm rõ chặt chẽ hơn về thời điểm đặt cọc sau khi bất động sản đưa vào kinh doanh |
|  | * Khoản 3 kiến nghị bổ sung nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết về việc huy động vốn (theo hướng cho phép chủ đầu tư được huy động vốn một phần tương ứng với nghĩa vụ tài chính đã thực hiện) đối với trường hợp các dự án bất động sản đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trong quá trình thực hiện dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, nên phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định. *(TP HCM)* | * Không cần thiết quy định nội dung này trong Luật |
|  | * Đề nghị điều chỉnh thành: *“3. Chủ đầu tư dự án chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền trả lời đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; số tiền nhận đặt cọc không được vượt quá 5% giá trị nhà ở được mua bán.”(Vĩnh Long)* | * Đã quy định tring Dự thảo. Sẽ nghiên cứu tiếp thu phù hợp hơn. |
|  | * Bỏ khoản 5 Điều 26 do trùng lặp với khoản mới được bổ sung vào Điều 8.   *(Quảng Bình)* | * Nghiên cứu điều chỉnh thống nhất với Điều 8 |
| **27** | **Điều 27. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**   1. Việc thanh toán trong mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.   Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.   1. 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. | * Bổ sung loại hình bất động sản du lịch   *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | * Đã có quy định nội dung này trong Dự thảo |
| * Xem lại việc quy định khác nhau giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (*Hiệp hội bất động sản Bình Dương)* | * Không tiếp thu do Quy định hiện hành không có vướng mắc |
| * Đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: *“2. 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 người mua nhà và Chủ đầu tư thống nhất thanh toán khi Chủ đầu tư nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị 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 hoặc khi người mua nhà đề nghị chủ đầu tư cấp hồ sơ căn hộ đã mua để tự nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền”.*   *(Hà Nội)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định phù hợp với Luật Đất đai |
| **28** | **Điều 28. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**  1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực *có cam kết thực hiện bảo lãnh* nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.  Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.  2. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. *Tổ chức tín dụng cam kết bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về tổ chức tính dụng.*  3. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 2 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao *văn bản cam kết bảo lãnh của tổ chức tín dụng* quy định tại Khoản 1 Điều này cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.  *Cam kết bảo lãnh, thư bảo lãnh* có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua. *Nội dung của cam kết bảo lãnh, thư bảo lãnh, việc tổ chức tín dụng cấp thư bảo lãnh cho người ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.*  *4.* *Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và các quy định liên quan về bảo lãnh theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.*  *5. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp thư bảo lã­nh của tổ chức tín dụng cho bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.*  *Trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở chưa nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng theo quy định tại Điều này thì chủ đầu tư chỉ có quyền yêu cầu khách hàng nộp tiền mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo hợp đồng vào một tài khoản phong tỏa của chủ đầu tư mở tại tổ chức tín dụng đã có cam kết bảo lãnh đối với chủ đầu tư. Trước khi bàn giao xong nhà ở cho khách hàng, chủ đầu tư không được sử dụng số tiền của từng khách hàng đã nộp vào tài khoản phong tỏa nếu bên mua, thuê mua nhà ở chưa nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng đã cam kết bảo lãnh.*  *Nếu chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết và khách hàng cũng chưa nhận được thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng cam kết bảo lãnh theo quy định tại Điều này mà các bên không có thỏa thuận khác thì chủ đầu tư phải trả lại cho khách hàng số tiền khách hàng đã chuyển vào tài khoản phong tỏa nêu trên và khách hàng được hưởng lãi xuất theo quy định của tổ chức tín dụng.*  *6. Tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản phong tỏa phải có trách nhiệm quản lý, giữ số tiền của bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã chuyển vào tài khoản phong tỏa theo đúng quy định tại khoản 5 Điều này.* | * Vừa qua có vướng mắc khi thực hiện * Đề nghị Chủ đầu tư trả phí bảo lãnh, tính vào giá thành mua bán nhà ở   *(Chuyên gia Cấn Văn Lực)* | * Không tiếp thu. Nội dung này do các bên xác lập giao dịch tự thỏa thuận, quyết định theo quy định pháp luật dân sự. |
| * Quy định rõ bắt buộc phải có bảo lãnh như thế nào * Phí bảo lãnh ai chịu, có được tính vào giá bán bất động sản không   *(Cen Land)* | * Không tiếp thu, đã có quy định về bảo lãnh |
| * Bỏ bảo lãnh đối với cam kết của chủ đầu tư   *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | * Nghiên cứu; sẽ quy định các hình thức bảo đảm thực hiện nghiuã vụ phù hợp pháp luật dân sự |
| * Bỏ bắt buộc bảo lãnh, chỉ khuyến khích FPT Đà Nẵng | * Không tiếp thu |
| * Cần Quy định cụ thể về phí bảo lãnh *(Luật sư Trần Tuấn Lợi)* | * Không thuộc phạm vi Luật. Nội dung naỳ do các bên thỏa thuận, thực hiện theo Luật các tổ chức tín dụng, Luật dân sự. |
| * Tại Điều 28: Đề nghị bổ sung đối tượng Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua gồm có nhà ở và công trình (dự thảo chỉ yêu cầu đối với nhà ở).   *(Quảng Bình)* | * Không tiếp thu. Các bảo lãnh đối với các giao dịch bất động sản khác do các bên thỏa thuận, thực hiện theo Luật các tổ chức tín dụng, Luật dân sự. |
| * Kiến nghị bổ sung nội dung tại Điều 28 như sau:   *“- Yêu cầu chủ đầu tư báo cáo, cam kết cụ thể về các nội dung thế chấp tài sản đảm bảo; đồng thời cung cấp hồ sơ, giấy tờ chứng minh nội dung thế chấp tại các ngân hàng thương mại và ý kiến, xác nhận của tổ chức Ngân hàng thương mại liên quan việc thế chấp tài sản đảm bảo.*   * *Chính phủ quy định chi tiết điều này”*   *(TPHCM)* | * Nghiên cứu tiếp thu đưa vào Điều 25 của dự thảo |
| * Đề nghị bổ sung thêm: *Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết bảo lãnh của tổ chức tín dụng quy định tại khoản 1 Điều này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý thị trường bất động sản về nhà ở trong vòng 07 ngày kể từ ngày được tổ chức tín dụng cam kết bảo lãnh phát hành để quản lý*   (Bình Dương) | * Nghiên cứu tiếp thu đưa vào Điều 25 của dự thảo |
| * Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “2. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. Tổ chức tín dụng cam kết bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng”   *(Lai Châu)* | * Rà soát, chỉnh sửa kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 2 Đề nghị sửa cụm từ “*tổ chức tính dụng*” thành *“tổ chức tín dụng”* (Ninh Bình, Nam Định) | * Rà soát, chỉnh sửa kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
| * Khoản 2 Đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, sửa đổi nội dung về: Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 28 cho phù hợp với thực tiễn, sửa theo hướng: * Chỉ áp dụng bắt buộc đối với nhà chung cư, đối với nhà ở thấp tầng có thể không áp dụng hoặc cho phép người mua nhà được lựa chọn có hoặc không càn bảo lãnh. * Trong quy định mới chỉ bắt buộc chủ đầu tư phải thực hiện, chưa quy định trách nhiệm của người mua nhà (trách nhiệm phải ký kết hợp đồng bảo lãnh...) * Cần quy định rõ số tiền bảo lãnh trên ai phải chịu (chủ đầu tư hay người mua nhà)   *(Hà Nội)* | * Nghiên cứu quy định phù hợp trên cơ sở đảm bảo tôn trọng tự do thỏa tbuận giữa các bên trong hợp đồng; tuân thủ quy định của Luật tổ chức tín dụng về bảo lãnh |
| * Bổ sung đối với dự án hình thành trong tương lai bao gồm : các công trình dân dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú theo khoản 2 Điều 5 của Dự thảo Luật.   *(Bà Rịa - Vũng Tàu)* | * Nghiên cứu; quy định phù hợp theo Luật Xây dựng và các Luật có liên quan. |
| **29** | **Điều 29. Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**  *1. Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.*  *2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải được thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết và quy định tại Điều này.*  *3. Chủ đầu tư dự án bất động sản bàn giao công trình xây dựng cho bên mua, bên thuê mua phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:*  *a) Công trình xây dựng phải đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp pháp luật quy định công trình xây dựng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra các điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào khai thác, sử dụng thì phải được thực hiện theo đúng quy định;*  *b) Việc bàn giao phải được lập thành văn bản;*  *c) Điêu kiện bàn giao, trình tự, thủ tục bàn giao, thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;*  *d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc thực hiện bàn giao công trình xây dựng không đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng, không đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.*  *4. Bên mua, thuê mua công trình xây dựng trực tiếp nhận bàn giao hoặc ủy quyền cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng.* | * Khoản 3- Tại điểm c: Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: *“c) Điều kiện bàn giao, trình tự, thủ tục bàn giao, thẩm quyền thực hiện bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo các quy định liên quan của pháp luật về xây dựng;”*   *(Lai Châu*)   * Khoản 4- Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định cụ thể nội dung ủy quyền cho người đại diện để nhận bàn giao công trình xây dựng, để đảm bảo thuận tiện trong quá trình thực hiện.   *(Lào Cai)* | * Rà soát, chỉnh sửa kỹ thuật pháp lý, soạn thảo * Không tiếp thu. Nội dung hợp đồng giao dịch bất động sản do các bên tự thỏa thuận |
|  |
|  |
| **CHƯƠNG IV**  **KINH DOANH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT** | | |
| **Mục 1**  **QUY ĐỊNH CHUNG** | | |
|  | * Xem xét đất trong dự án thì có cần phải có Giấy chứng nhận không, có cần phải đã xong nghĩa vụ tài chính không * Trường hợp đất đấu giá nhưng chưa có dự án thì không được chuyển nhượng dự án, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do vậy cần tháo gỡ vướng mắc này.   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Nghiên cứu quy định rõ ràng chi tiết hơn nội dung này * Nghiên cứu |
| * Không nên hạn chế phân lô bán nền; nên thay thế bằng quy định về thuế khi chuyển quyền sử dụng đất chưa đầu tư xây dựng công trình   *(Chuyên gia Hoàng Văn Cường – Trường ĐHKTQD)* | * Không tiếp thu. Quy định trong Dự thảo đã rõ, phù hợp Luật Đất đai. Về lĩnh vực thuế không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS. |
| * Quy định kinh doanh Quyền sử dụng đất có Hạ tầng kỹ thuật là mở rộng hơn Nghị quyết 18 vì NQ18 không có khái niệm này   *(Chuyên gia Nguyễn Đức Kiên – Tổ chuyên gia Chính phủ)* | * Không tiếp thu. Quy định kinh doanh Quyền sử dụng đất có Hạ tầng kỹ thuật trong Dự thảo là cụ thể hóa một trường hợp kinh doanh quyền sử dụng đất; không mở rộng hơn Nghị quyết 18 và Luật Đất đai. Trong Luật Đất đai cũng quy định về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có Hạ tầng kỹ thuật. |
| * Nên bỏ quy định phân lô bán nền   *(Đại diện SXD Nghệ An, Luật sư Trần Tuấn Lợi)* | * Không tiếp thu. Quy định trong Dự thảo đã rõ, phù hợp Luật Đất đai và phù hợp thực tế. |
| * Việc chuyển quyền sử dụng đất đã có HTKT trong dự án không cần có Giấy chứng nhận khác Luật Đất đai; cần quy định thống nhất   *(Hiệp hội bất động sản Bình Dương, Sở Xây dựng TP. HCM)* | Dự thảo đã quy định rõ ràng.  Sẽ nghiên cứu quy định để phân định rõ với Luật Đất đai về giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất nằm trong phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS |
| * Bổ sung quy định chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất có HTKT trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất   *(Bộ Công an)* | * Dự thảo đã quy định bao quát về kinh doanh quyèn sử dụng đất; tỏng đó đã bao hàm nội dung này. Không cần quy định quá chi tiết trong Luật như góp ý. |
| * Điều 40, 41, 49 cần rà soát để phân định các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS và Luật Đất đai   *(Bộ KHĐT)* | * Tiếp thu. Sẽ nghiên cứu rà soát quy định để để phân định các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS và Luật Đất đai |
| * Đề nghi xem xét quy định thống nhất, không chồng chéo với Luật Đất đai   *(Bộ Công thương)* | * Tiếp thu. Sẽ nghiên cứu rà soát quy định để để phân định các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS và Luật Đất đai |
| * Cần phân biệt chuyển nhượng dự án bất động sản với chuyển nhượng quyền sử dụng đất có HTKT trong dự án * Chỉ nên quy định chuyển nhượng dự án bất động sản; không quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất có HTKT trong dự án   *(Chuyên gia Hoàng Văn Cường – Trường ĐHKTQD)* | Đã quy định trong Dự thảo.   * Sẽ nghiên cứu để quy định rõ hơn về hai hình thức giao dịch kinh doanh BĐS này. |
| * Luật Đầu tư đã quy định chuyển nhượng dự án bất động sản; nếu quy định trong Luật KDBĐS thì phải quy định chuyển tiếp   *(Đại diện Sở Xây dựng Nghệ An)* | * Tiếp thu |
| * Cho phép chuyển nhượng dự án đối với diện tích đất đã hoàn thành hoặc tương ứng với nghĩa vụ tài chính đã nộp cho Nhà nước * Xem xét quy định có cho hồi tố đối với các việc, thủ tục đã làm trước đó của các dự án không, có rà soát các trình tự, thủ tục của dự án trước đó đúng hay sai thì mới cho chuyển nhượng; hay chỉ xem xét có đủ thành phần hồ sơ, điều kiện thì cho chuyển nhượng   *(Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh)* | Dự thảo Luật đã quy định về vấn đề này.  Nội dung kiến nghị” Xem xét quy định có cho hồi tố đối với các việc, thủ tục đã làm trước đó của các dự án không, có rà soát các trình tự, thủ tục của dự án trước đó đúng hay sai thì mới cho chuyển nhượng; hay chỉ xem xét có đủ thành phần hồ sơ, điều kiện thì cho chuyển nhượng” không nằm trong phạm vi đièu chỉnh của Luật KDBĐS. |
| * Không quy định khái niệm về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai để đưa vào quy định tại Điều 3 * Đề nghị bổ sung các cơ sở kiến nghị bãi bỏ quy định tại Khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 * Bổ sung quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi gắn với chuyển nhượng dự án bất động sản *(Bộ KHĐT)* | * Không tiếp thu, góp ý không phù hợp nội dung Dự thảo. * Tiếp thu ( chuyển sang phần điều khoản thi hành của Dự thảo ) * Xem lại nội dung ý kiến góp ý |
| **30** | **Điều 30. Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất**  Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đấtphải đảm bảo các yêu cầu sau:  1. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất *trừ kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các dự án bất động sản khác*.  2. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.  3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.  4. Trong thời hạn sử dụng đất.  5. Ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  *6. Bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.* | * Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất (Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất). Đề nghị nghiên cứu và quy định được thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo thực hiện không gặp vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện các Luật.   *(Yên Bái)* | * Tiếp thu |
| * Tại khoản 1 Điều 30 đề nghị lược bỏ cụm từ: *“trừ kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các dự án bất động sản khác.”* Vì theo quy định của pháp luật về đất đai điều kiện chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất phải có Giấy chúng nhận quyền sử dụng đất (Điều 68 và điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013).   *(Lai Châu)* | * Không tiếp thu. Luật KDBĐS quy định vè kinh doanh BĐS trong đó có kinh doanh quyền sử dụng đất; phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai. |
| * Theo quy định tại khoản 1 thì tất cả các dự án bất động sản khi chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thì không cần phải có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Để thuận lợi trong áp dụng thực hiện đề nghị làm rõ các dự án bất động sản nào được áp dụng trong trường hợp này   *(Vĩnh Long)* | * Tiếp thu |
| * Xem xét lại cho thống nhất với Luật đất đai về thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất, đặc biệt là quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng   *(Bình Dương)* | * Dự thảo đã quy định phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai; trong đó quy định giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất là kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi đièu chỉnh của Luật KDBĐS do vậy thực hiện theo Luật KDBĐS. |
| * Chỉnh sửa khoản 1 Điều 30: *“1. Có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất trừ kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các dự án bất động sản khác”.* Đề xuất: Việc quy định *“… và các dự án bất động sản khác”* sẽ dẫn đến việc hiểu và áp dụng khác nhau, đề nghị quy định cụ thể các trường hợp không cần (không bắt buộc có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất; không nêu chung chung như dự thảo: *“… và các dự án bất động sản khác”.*   *(Hải Phòng)* | * Tiếp thu. Sẽ quy định bổ sung khái niệm dự án BĐS trong Đièu 3 của Dự thảo Luật |
| * Đề nghị xem xét bổ sung bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất là cá nhân (Dự thảo mới chỉ quy định bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất là tổ chức), để đảm bảo đầy đủ các thành phần tham gia nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất theo quy định.   *(Thanh Hóa)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị điều chỉnh bổ sung thành: *“Bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư và được cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định, mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.”*   *(Vĩnh Long)* | * Không tiếp thu. Nội dung góp ý không phù hợp với Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Nhà ở về đièu kiện, trình tự, thủ tục đầu tư dự án. |
| * Bổ sung thành *“Bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản là tổ chức, phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trừ trường hợp dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.”*   *(Bình Dương)* | * Tiếp thu. Sẽ nghiên cứu quy định bên nhận chuyển nhượng phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp |
| * Khoản 6 bổ sung nội dung: …………trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân mua đất đã có hạ tầng để xử lý nợ.   *(Vin Group Miền Trung)* | * Tiếp thu |
| **31** | **Điều 32. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất**  1. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng có trách nhiệm:  a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;  b) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng;  c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;  d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;  đ) Nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;  e) Các trách nhiệm khác trong hợp đồng.  2. Bên thuê quyền sử dụng đất có trách nhiệm:  a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;  b) Không được hủy hoại đất;  c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;  d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;  đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;  e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;  g) Các trách nhiệm khác trong hợp đồng. | * Tại điểm đ Khoản 1 đề nghị bổ sung cụm từ: *“sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới đã được xác định trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* vào cuối điểm đ. Sau khi bổ sung quy định như sau: *“đ) Nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng và sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới đã được xác định trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*   *(Lai Châu)* | * Tiếp thu. Sẽ nghiên cứu quy định phù hợp trong các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất cụ thể. |
| **32** | **Điều 33. Các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản**  *1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.*  *2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.*  *3. Cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao hoặc các dự án bất động sản khác để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được chấp thuận.*  Khoản 2 | * Không quy định khái niệm về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai để đưa vào quy định tại Điều 3   *(Bộ KHĐT)* | * Đang cập nhật |
| * Khoản 2 quy định hình thức *“Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng”.* Dự thảo không quy định việc chuyển nhượng theo hình thức này có cần phải được sự thống nhất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay không. Kiến nghị nghiên cứu, quy định cơ chế quản lý của Nhà nước đối với hình thức chuyển nhượng này.   *(Cà Mau)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 3 * Bổ sung cụm từ *“khu kinh tế”* sau cụm từ *“kết cấu hạ tầng”.*   *(Bình Định)* | * Không tiếp thu. Quy định quá chi tiết trong Luật không cần thiết. |
| **33** | **Điều 34. Yêu cầu đối với dự án bất động sản khi kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật**  1. *Dự án bất động sản đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.*  *2. Đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.*  3. *Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải phù hợp với phương án kinh doanh của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.*  4. Đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 12 của Luật này.  5. Đối với dự án nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 12 của Luật này. | * Đề nghị Bộ Xây dựng xem xét bổ sung thêm Khoản: Trước khi kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật chủ đầu tư dự án gửi văn bản thông báo thông báo cho quan nhà nước có thẩm quyền; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện quyền sử dụng đất đã có hạ tầng đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản nếu không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.   *(Bắc Ninh)* | * Tiếp thu |
| * Việc quy định tại khoản 1 Điều 34 chưa đảm bảo phù hợp với nội dung quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 17 của dự thảo Luật, gây hiểu nhầm trong quá trình áp dụng. Do đó, đề nghị xem xét, chỉnh sửa khoản 1 Điều 34 cho phù hợp đồng thời gộp khoản 1 và khoản 2 Điều 34 thành một khoản cho phù hợp, dễ hiểu: *“Dự án bất động sản đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo cung cấp các dịch vụ* *thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải”*   *(Bình Phước)* | * Tiếp thu ý gộp 02 khoản (xem xét yếu tố đảm bảo chất lượng thành đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hoặc bỏ ý này) |
| * Khoản 1 Điều chỉnh thành: “*Dự án bất động sản đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn và nội dung của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.”*   *(Sóc Trăng)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định phù hợp với Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng. |
| * Khoản 1 Bổ sung cụm từ *“công trình hạ tầng xã hội”* sau *“công trình dịch vụ”*   *(Bình Dương)* | * Nghiên cứu |
| * Khoản 1, 2 Điều 34. *Yêu cầu đối với dự án bất động sản khi kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật* quy định: “1. *Dự án bất động sản đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.* * *Đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.”* * Đề nghị làm rõ khái niệm công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu do một số dự án khi quyết định chủ trương đầu tư không xác định đầu tư xây dựng đầy đủ các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải).( *Hà Nam)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 3 Đề nghị điều chỉnh bổ sung thành: *“Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải phù hợp với mục tiêu hoạt động của dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.”* (Vĩnh Long) | * Tiếp thu * Tiếp thu. Khi quy định về xử lý chuyển tiếp vấn đề này sẽ sửa quy định của Luật Đầu tư về vấn đề này. |
|  | **Mục 2**  **CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở** | | |
| **34** | **Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở**  1. Đáp ứng các nguyên tắc, yêu cầu quy định tại Điều 30, Điều 34 của Luật này.  *2. Không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.*  *3. Thuộc khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố.*  *4. Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.* | * Điều chỉnh: *“Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở”*   (*Sóc Trăng)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị xem xét đối với các nội dung liên quan tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của dự thảo Luật (các nội dung này đang được xây dựng trên cơ sở dẫn chiếu từ Điều 30 của dự thảo Luật)   (*Sơn La)* | * Khoản 1 đã quy định phù hợp, thống nhất với Luật Đất đai. |
| * Khoản 2 Đề nghị chỉnh sửa cho phù hợp với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi): *“2. Không thuộc các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III. Đối với các khu vực còn lại thì không thuộc khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị”*   (*Bình Phước)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Tại Khoản 4 Điều 35 và Khoản 2 Điều 39 Dự thảo nêu: *“Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.”.* Đề nghị xem xét, sửa đổi, bổ sung nội dung quy định trên hoặc trên cơ sở ý kiến của cơ quan quản lý về đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, sửa đổi cho phù hợp.   (*Thanh Hóa)* | * Dự thảo đã quy định phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai; trong đó quy định giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất là kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi đièu chỉnh của Luật KDBĐS do vậy thực hiện theo Luật KDBĐS. |
| * Tại khoản 4 Điều 35 đề nghị chỉnh sửa để phù hợp với quy định pháp luật về đất đai, cụ thể như sau*:“4. Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.”* Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: *“4. Đất đưa vào kinh doanh phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng xong hạ tầng ký thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng đã được phê duyệt.”*   (*Lai Châu)* | * Dự thảo đã quy định phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai; trong đó quy định giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất là kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi đièu chỉnh của Luật KDBĐS do vậy thực hiện theo Luật KDBĐS. |
| * Điều 35: “4. Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.”. Tuy nhiên tại Khoản 2 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.”   (*Nam Định)* | * Dự thảo đã quy định phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai; trong đó quy định giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất là kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS do vậy thực hiện theo Luật KDBĐS. |
| * Đề nghị bổ sung   “*3. Thuộc khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố*  *Chính phủ quy định chi tiết điều này*”   * Tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 và dự thảo Luật Đất đai sửa đổi thì điều kiện để được thực hiện các quyền chuyển đổi chuyển nhượng cho thuê cho thuê lại quyền sử dụng đất đều được yêu cầu phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. * Do đó đề nghị xem xét bổ sung quy định phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích đất cấp cho dự án.   (*Quảng Ninh, Bà Rịa- Vũng Tàu)* | * Dự thảo đã quy định phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai; trong đó quy định giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất là kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi đièu chỉnh của Luật KDBĐS do vậy thực hiện theo Luật KDBĐS. |
| * Khoản 4 Điều chỉnh thành *“Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn và nội dung của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải”* *(Sóc Trăng)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định phù hợp, chặt chẽ nội dung này. |
|  | **Mục 3**  **CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ**  **QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**  **CHO TỔ CHỨC ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG** | | |
| **35** | **Điều 39. Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng, cho thuê**  1. Đáp ứng các nguyên tắc, yêu cầu quy định tại Điều 30, Điều 34 của Luật này.  *2. Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.* | * Tại khoản 2: *“2. Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.”* Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: *“2. Đất đưa vào kinh doanh phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng xong hạ tầng ký thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng đã được phê duyệt.”* (*Lai Châu)* | * Dự thảo đã quy định phân định rõ phạm vi điều chỉnh với Luật Đất đai; trong đó quy định giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất là kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi đièu chỉnh của Luật KDBĐS do vậy thực hiện theo Luật KDBĐS. |
| **36** | **Điều 42. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án**  1. Tuân thủ các trách nhiệm quy định tại Điều 32 của Luật này.  *2. Phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.*  *3. Thực hiện các thủ tục đầu tư dự án và lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại phần đất nhận chuyển nhượng* *quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.*  *4. Đầu tư xây dựng theo đúng thiết kế, tiến độ, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt và nội dung của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.*  5. Các trách nhiệm khác trong hợp đồng. | * Khoản 2 * Đề nghị điều chỉnh thành: *“Phải có dự án đầu tư và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”* *(Vĩnh long)* | * Không tiếp thu. Nội dung góp ý không phù hợp với Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Nhà ở về đièu kiện, trình tự, thủ tục đầu tư dự án. |
| **V** | **CHƯƠNG V**  **CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **37** | **Điều 43. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản**  *1. Dự án bất động sản thực hiện* *chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, bao gồm:*  *a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các loại công trình xây dựng quy định tại Điều 12 của Luật này;*  *b) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao để kinh doanh quyền sử dụng đất.*  2. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư *xây dựng,* kinh doanh *khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.*  3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:  a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;  b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;  c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.  4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền *cho phép* bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.  5. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án *do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*.  6. *Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án là cơ sở để các bên thực hiện thủ tục:*  *a) Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;*  *b) Điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp pháp luật đầu tư quy định phải thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư.*  *7. Đối với dự án có các hạng mục công trình, mục đích sử dụng, kinh doanh của các hạng mục công trình của dự án đã được phê duyệt là một thể thống nhất, đồng bộ không thể tách bạch, độc lập thì phải thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án.* | * Cần thống nhất với Điều 46 của Luật Đầu tư   *(Tập đoàn Hòa Bình)* | * Không tiếp thu. Giữ nguyên nội dung dự thảo. Sẽ quy định chuyển tiếp bãi bỏ Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. |
| * Khoản 2 sửa “…. kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận” thành “…….kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện dự án được thẩm định, phê duyêt dự án theo quy định pháp luật”   *(Sở Xây dựng Huế)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy địn chặt chẽ nội dung này, phù hợp với Luật Đầu tư, Luật Xây dựng về tiến độ, thời hạn thực hiện dự án đầu tư. |
| * Đề nghị xem xét lại nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 43 dự thảo Luật “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các loại công trình xây dựng quy định tại Điều 12 của Luật này”. Lý do: Tại Điều 12 của dự thảo Luật đang quy định về “Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh”.   *(Sơn La)* | * Tiếp thu. Bỏ khoản 1 sau khi bổ sung định nghĩa dự án bất động sản tại Điều 3 của Dự thảo |
| * Điểm b khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư 2020, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật KDBĐS như sau: * *“Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư”* * Tại Điều 43 không có nội dung theo quy định của Luật Đầu tư, đề nghị làm rõ nội dung này để bổ sung, điều chỉnh vào dự thảo cho thống nhất, đồng bộ giữa các Luật. *(TPHCM)* | * Không tiếp thu. Giữ nguyên nội dung dự thảo. Sẽ quy định chuyển tiếp bãi bỏ Điẻm b Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. |
| * Tại khoản 1 quy định: *“Dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, bao gồm:*   *b. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các loại công trình xây dựng quy định tại Điều 12 của Luật này”* là chưa phù hợp.   * *Lý do:* Điều 12 quy định về yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh, không quy định các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các loại công trình xây dựng. (*Quảng Trị)* | * Tiếp thu. Bỏ khoản 1 sau khi bổ sung định nghĩa dự án bất động sản tại Điều 3 của Dự thảo |
| * Điểm b khoản 1, bổ sung cụm từ *“khu kinh tế”* sau cụm từ *“kết cấu hạ tầng”.*   *(Bình Định)* | * Không tiếp thu. Quy định quá chi tiết trong Luật không cần thiết. |
| * Theo Đề nghị Bộ Xây dựng báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét sửa đổi Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 cho phù hợp, đảm bảo thống nhất giữa Khoản 1 Điều 43 Dự thảo, Điều 45 (Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản) Dự thảo và quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14: *“b) Sửa đổi, bổ sung Điều 50 như sau: Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản: 1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. 4 2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau: a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư; b) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.”*; (Thanh Hóa) | Nghiên cứu quy định chặt chẽ, phù hợp hơn.  Sẽ quy định chuyển tiếp bãi bỏ Điẻm b Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. |
|  | * Khoản 1 Điểm a điều chỉnh, bổ sung thành: *“a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các loại công trình xây dựng quy định tại Điều 12 của Luật này trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;”* (*Vĩnh Long)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định đảm bảo đồng bộ với Luật Nhà ở về nội dung này. |
| **38** | **Điều 44. Điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**  1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:  a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền *chấp thuận*, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;  b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;  c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;  d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; *dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng không thuộc diện đang bị xử lý vi phạm hành chính nhưng chủ đầu tư chưa chấp hành xong quyết định xử phạt;*  *đ) Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;*  *e) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;*  *g) Đối với dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.*  2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có *quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng.*  3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp *có chức năng, nghành nghề kinh doanh phù hợp*, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.  *4. Doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp khi dự án, phần dự án* *chuyển nhượng có tài sản cố định của doanh nghiệp hoặc tài sản công.*  *5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.* | * Đề nghị làm rõ quy định tại Điểm a Khoản 1 về “Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận” (*Tập đoàn Nova Land)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghi sửa theo hướng dự án được chuyển nhượng sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | * Tiếp thu |
| * Xem lại quy định “đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng” tại Khoản 2 đối chiếu với Nghị quyết 42/2017 về xử lý nợ xấu. * Bổ sung quy định Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng được nộp tiền sử dụng đất bổ sung để điều chỉnh thời hạn dự án thành 49 năm kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng dự án nếu có nhu cầu*.(Hiệp hội BĐS TP.HCM)* | Nghiên cứu.  Nghị định Nghị quyết 42/2017 sắp hết hiệu lực.  Việc điều chỉnh dự án không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS. |
| * Khoản 2 bổ sung quy định không cần có Giấy chứng nhận * Bổ sung quy định doanh nghiệp nhà nước phải xử lý xong tài sản nhà nước, tài chính với nhà nước thì mới được chuyển nhượng.   *(Sở Xây dựng TP. HCM)* | Dự thảo đã có quy định nội dung “không cần có Giấy chứng nhận”   * Tiếp thu góp ý quy định doanh nghiệp nhà nước phải xử lý xong tài sản nhà nước, tài chính với nhà nước thì mới được chuyển nhượng. |
| * Điểm a khoản 1 quy định điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản *“Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”,* nhưng khoản 1, khoản 2 Điều 45 quy định thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản: *“Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, chấp thuận; Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận”* là chưa thống nhất.   *(Quảng Ngãi)* | * Không tiếp thu. Thủ tướng Chính phủ đã có chỉ đạo sửa đổi thủ tục hành chính phân quyền các địa phương thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần dự án bất động sản. |
| * Điểm d khoản 1 đề nghị xem xét, sửa đổi thành *“d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng thuộc diện đang bị xử lý vi phạm hành chính nhưng chủ đầu tư chưa chấp hành xong quyết định xử phạt”.*   *(Bình Định)* | * Tiếp thu. Sẽ bỏ từ “không” trước từ “thuộc” trong dự thảo |
| * Tại điểm g Khoản 1 nêu: *“g) Đối với dự án bất động sản ~~thực hiện~~ chuyển nhượng một phần dự án còn phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng.”.* Đề nghị xem xét quy định rõ thế nào là *“độc lập”* và trách nhiệm đánh giá phần độc lập này.   *(Thanh Hóa)* | * Nghiên cứu. Sẽ quy định trong dự thảo nội dung này chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý. |
| * Điểm g điều chỉnh, bổ sung thành: “*Đối với dự án bất động sản ~~thực hiện~~ chuyển nhượng một phần dự án ~~còn~~ phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập được với phần dự án không chuyển nhượng; đảm bảo mật độ sử dụng đất và mật độ xây dựng phải đảm bảo theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định pháp luật khác có liên quan đối với phần dự án chuyển nhượng và phần dự án còn lại sau khi đã chuyển nhượng”*   *(Vĩnh Long)* | Không tiếp thu.   * Sẽ nghiên cứu quy định trong dự thảo nội dung này chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý. |
| * Tại điểm a khoản 1 Điều 44 đề nghị sửa cụm từ *“chấp thuận”* thành: *“phê duyệt, công nhận chủ đầu tư và đã giao dự án để thực hiện”.*   *(Hải Phòng)* | * Không tiếp thu. Ý kiến góp ý không đảm bảo bao quát, phù hợp với Luật Đầu tư về trình tự, thủ thủ tục đầu tư dự án. |
| * Đề nghị bổ sung nội dung tại Khoản 2 như sau: *“Chủ đầu tư chuyển nhượng…đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không cần phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* * Cần góp ý với Bộ Tài nguyên và Môi trường để nghị sửa Luật Đất đai theo hướng thống nhất với Luật KDBĐS về vấn đề này   *(TPHCM)* | * Sẽ nghiên cứu quy định trong dự thảo nội dung này chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý. |
| * Khoản 3: Nội dung: “ *... có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, ...*” đề nghị sửa thành: *“... có đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm phù hợp với dự án theo quy định của pháp luật liên quan và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng ...*”   *(Hà Nam)* | * Sẽ nghiên cứu quy định trong dự thảo nội dung này chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý. |
| * Khoản 4 * Đề nghị quy định rõ đối với nội dung này là doanh nghiệp nhà nước phải thực hiện hoàn tất *các điều kiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp* trước khi nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản   *(TPHCM)* | * Sẽ nghiên cứu quy định trong dự thảo nội dung này chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý. |
| **39** | **Điều 45. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**  1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định,*chấp thuận.*  2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định, *chấp thuận.* | * Khoản 2 đề nghị quy định chuyển nhượng một phần dự án giao cho Tỉnh thực hiện   *(Công ty phát triển Nam Hội An)* | * Tiếp thu |
| * Theo điểm b khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 như sau: * *“b) Sửa đổi, bổ sung Điều 50 như sau:* * *Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*   1. *Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.”* * Tại Điều 43 về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản, không có nội dung tuân thủ theo quy định của Luật Đầu tư và tại Điều 98. Hiệu lực thi hành không quy định nội dung sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. Do đó, đề nghị cần làm rõ để thống nhất, đồng bộ giữa các Luật.   *(Tây Ninh)* | Nghiên cứu tiếp thu.  Sẽ nghiên cứu quy định trong dự thảo nội dung này chặt chẽ về kỹ thuật pháp lý.  Sẽ quy định chuyển tiếp bãi bỏ Điẻm b Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. |
| * Đề nghị Bộ Xây dựng xem xét bổ sung cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, cụ thể: Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận. (Phù hợp với Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.) (*Lào Cai)* | Nghiên cứu.  Sẽ quy định chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐX thực hiện theo Luật KDBĐS.   * Sẽ quy định chuyển tiếp bãi bỏ Điẻm b Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. |
| * Đề nghị làm rõ phạm vi điều chỉnh áp dụng của Luật này, hiện nay, Luật Đầu tư năm 2020 cũng có quy định về chuyển nhượng dự án   *(Bình Dương)* | * Tiếp thu |
| * Làm rõ khái niệm *“chấp thuận”* Dự án ở các quy định trên là chấp thuận ở công đoạn nào của Dự án hoặc việc chấp thuận được thể hiện ở tại văn bản có tên gọi như thế nào? Việc này sẽ tránh chồng chéo và không rõ ràng trong quá trình áp dụng Luật   *(Bình Dương)* | * Tiếp thu. Nghiên cứu quy định làm rõ, đồng bộ với Luật Đầu tư, Luật Xây dựng |
| * Theo khoản 2 Điều 45 dự thảo Luật: *“ 2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định,chấp thuận.”*   Đề nghị quy định: thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận là của UBND cấp tỉnh. (*Hà Nội)* | * Tiếp thu |
| **40** | **Điều 46. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**  1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.  2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.  Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định, *chấp thuận* thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.  3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.  Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là *tổ chức kinh tế* có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng.  4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | * Đề nghị nghiên cứu quy định Khoản 1 cơ quan tiếp nhận hồ sơ các dự án nhà ở cho thống nhất với Luật Đầu tư và Luật Nhà ở   *(Sóc Trăng)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 2 Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, đề nghị xem xét, sửa đổi về trình tự thực hiện đối với dự án do Chính phủ quyết định để phù hợp với Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ. (*Bình Định)* | Tiếp thu.   * Sẽ quy định phân cấp cho tỉnh, lấy ý kiến Bộ Xây dựng. |
| * Khoản 2 Đề nghị quy định rõ thời gian giải quyết hồ sơ chuyển nhượng sự án là 30 ngày làm việc (trừ ngày nghỉ và lễ, tết theo quy định) (*TPHCM)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị bổ sung quy định thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với trường hợp đơn vị chuyển nhượng là doanh nghiệp Nhà nước (hoặc có vốn Nhà nước) đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định để lựa chọn đơn vị nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. (*Hà Nội)* | Không tiếp thu. Luật quy định thống nhất áp dụng một thủ tục, trình tự chuyển nhượng dự án BĐS.   * Dự thảo đã quy định tại Đièu khoản về thẩm định chuyển nhượng dự án, trong đó có nọii dung thẩm định chuyển nhượng dự án của doanh nghieọe nhà nước. |
| * Hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục phải thực hiện đối với trường hợp bên chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn Nhà nước. (*Hà Nội)* | Không tiếp thu. Luật quy định thống nhất áp dụng một thủ tục, trình tự chuyển nhượng.  Dự thảo đã quy định tại Đièu khoản về thẩm định chuyển nhượng dự án, trong đó có nọii dung thẩm định chuyển nhượng dự án của doanh nghieọe nhà nước. |
| * Đề nghị quy định thời gian giải quyết thủ tục hành chính chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản tại Điều 46 dự thảo Luật là “ngày làm việc” thay vì “ngày” để đảm bảo thống nhất với các Luật khác liên quan như Luật Đầu tư, Luật Đất đai… và phù hợp với thực tế. (*Hà Nội)* | * Tiếp thu |
| **41** | **Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**  1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:  a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;  b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;  c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;  d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà *ở*, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;  đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;  e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.  2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:  a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;  b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;  c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;  d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;  đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng. | * Điểm d Khoản 1điều chỉnh, bổ sung: *“Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn, nội dung của dự án và giấy phép xây dựng trường hợp phải cấp phép xây dựng; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;”*   *(Sóc Trăng)* | * Tiếp thu |
| **VI** | **CHƯƠNG VI**  **HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
|  | **Mục 1**  **CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN,**  **ÁP DỤNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **42** | **Điều 48. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản**  1. Các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản:  a) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư;  b) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú;  c) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ;  d) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c Khoản 1 Điều này;  đ) Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng;  e) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;  g) Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;  h) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;  i) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;  k) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.  *2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản*  *a) Hợp đồng dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn giaoa dịch bất động sản;*  *b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;*  *c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;*  *d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản;*  *đ) Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng.*  *3.* Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này không bắt buộc phải thực hiện công chứng, chứng thực. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên ký kết tự thỏa thuận.  *Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản và tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản trong việc áp dụng mẫu hợp đồng.*  4. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, hợp đồng không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được các bên ký kết.  5. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản. | * Chưa bao quát hết các loại, hình thức hợp đồng trên thực tế. * Nên quy định các hình thức hợp đồng khác do chủ đầu tư soạn thảo, đã đăng ký cơ quan thẩm quyền và được chấp thuận.   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink, Chuyên gia Phương, nguyễn Phó đoàn ĐBQH Quảng Bình.)* | * Nghiên cứu tiếp thu; sẽ quy định các loại hợp đồng phù hợp tương ứng với các hình thức giao dịch bất đọng sản quy định trong Luật. * Các hình thức giao dịch khác do các bên tựu thực hiện theo quy định của Luật Dân sự và các quy định pháp luật có liên quan. * Tiếp thu |
| * Quy định mẫu hợp đồng để tham khảo, không bắt buộc; chỉ quy định các nội dung phải có trong hợp đồng. (*Công ty CBRE)* | * Giữ nguyên theo Dự thảo để giải quyết các vấn đề phát sinh vướng mắc trong gioa dịch bất động sản hiện nay, bảo vệ người mua, người tiêu dùng. |
| * Đề nghị bắt buộc áp dụng hợp đồng. Hiệp hội bất động sản   *(Bình Dương)* | * Tiếp thu |
| * Cần xác định rõ thời điểm có hiệu lực của hợp đồng giữa Luật KDBĐS, Luật Nhà ở, Luật Đất đai   *(Hiệp hội BĐS TP.HCM)* | * Luật hiện hành đã quy định. Sẽ rà soát, nghiên cứu quy định phù hợp giữa các Luật. |
| * Khoản 3 cần quy định về công chứng hợp đồng phù hợp với Điều 167 Luật Đất đai và Điều 122 của Luật Nhà ở hiện hành   *(Bộ Công an)* | * Không quy định việc liên quan đến công chứng tại dự thảo Luật. * Giao dịch kinh doanh bất động sản có nhiều điểm khác giao dịch dân sự về nhà ở, đất đai. * Việc công chứng dẫn chiếu sang Luật Công chứng. |
| * Điều 48 tài khoản 1 Điều 185 của dự thảo Luật Nhà ở quy định   Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn thế chấp nhà ở chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng chứng thực hợp đồng trừ trường hợp quy định tại khoản 2 điều này.   * Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì đợi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng chứng thực hợp đồng do đó đề nghị điều chỉnh lại cho thống nhất giữa dự thảo của 2 Luật   *(Quảng Ninh)* | * Sẽ quy định thống nhất giữa hai Luật. Các gioa dịch kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo Luật KDBĐS; các giao dịch về nhà ở không phái kinh doanh BĐS thực hiện theo Luật Nhà ở và các Luật có liên quan. |
| * Khoản 1 Đề nghị bổ sung thêm loại Hợp đồng kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai   *(Bắc Ninh)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này |
| * Đề nghị sửa cụm từ “Căn hộ văn phòng lưu trú” tại: điểm b, khoản 1 Điều 48, sửa thành “Văn phòng kết hợp lưu trú” và bổ sung loại bất động sản đưa vào kinh doanh là “biệt thự du lịch” cho phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 5.   *(Hải Phòng)* | * Nghiẽn cứu quy định bao quát về công trình xây dựng |
| * Tại điểm a Khoản 2: Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: *“a) Hợp đồng dịch vụ giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản;”*   *(Lai Châu)* | * Luật hiện hành đã quy định về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Luật sửa đổi sẽ nghiên cứu quy định các loại hợp đồng phù hợp thực tiễn hơn, tương ứng với các loại hình dịch vụ BĐS quy định trong Luật. |
| * Khoản 3 Điều 48. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, quy định: *“Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này không bắt buộc phải thực hiện công chứng, chứng thực. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên ký kết tự thỏa thuận”.* Tuy nhiên, trên thực tế, hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở thì phải được công chứng, chứng thực để có sơ sở hoàn thiện các giấy tờ pháp lý. Hợp đồng chuyển nhượng một phần và toàn bộ dự án phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận thì mới có giá trị pháp lý. Do đó, đề nghị xem xét, quy định lại cho phù hợp, đảm bảo tính thống nhất và tính khả thi khi áp dụng thực hiện trong thực tiễn thi hành pháp luật. Bình Định, (*Nghệ An)* | * Rà soát. Các loại hợp đòng này đối tượng giao dịch không phải là bất động sản. Sẽ quy định phù hợp Luật Dân sự. |
| * Khoản 3 Đề nghị xem xét lại vì trên thực tế, hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở phải được công chứng, chứng thực để có cơ sở hoàn thiện các giấy tờ pháp lý và hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận mới có giá trị pháp lý   *(Đồng Nai)* | * Không tiếp thu. Các hợp đồng quy địng trong Luật KDBĐS là hợp đồng kinh doanh BĐS; khác với hợp đồng giao dịch về nhà ở, đất đai trong Luậy nhà ở, Luật Đất đai là các hợp đồng dân sự thong thường không phải hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Luiật KDBĐS. |
|  | **Điều 50. Nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản**  2. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải có các nội dung chính sau đây:  a) Tên, địa chỉ của các bên;  b) Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);  c) Thời hạn sử dụng đất;  d) Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);  đ) Phương thức và thời hạn thanh toán;  e) Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;  g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;  h) Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);  i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;  k) Phạt vi phạm hợp đồng;  l) Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;  m) Giải quyết tranh chấp;  n) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý. | * Đề nghị bổ sung về *“Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng”* trong khoản 2 Điều 50. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải có các nội dung chính sau đây, cho đầy đủ và đồng bộ với khoản 1 điều này.   *(Bình Định)* | * Dự thảo đã quy định về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng kinh doanh bất động sản |
| **43** |
| **44** | **Điều 51. Giá giao dịch bất động sản**   1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. 2. *Đối với bất động sản là tài sản công được đưa vào kinh doanh, tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước thì việc xác định giá giao dịch thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; pháp luật về quản lý vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào trong doanh nghiệp.* | * Đề nghị quy định kiểm soát ghi, kê khai sai giá để lách, trốn thuế   *(Bộ Công thương)* | * Nghiên cứu; quy định đẻ dảm bảo thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với các bên ký kết hợp đồng. |
| * Tại Khoản 2 đề nghị sửa lại như sau: *“2. Đối với bất động sản là tài sản công được đưa vào kinh doanh; tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước, việc xác định giá giao dịch phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; pháp luật về quản lý vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.”*   *(Yên Bái)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này. Sẽ nghiên cứu quy định chặt chẽ, phù hợp, khả thi áp dụng. |
| * Khoản 2 Đề nghị quy định rõ nội dung “Đối với bất động sản là tài sản công được đưa vào kinh doanh, tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước thì giao dịch thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua phải tuân thủ các quy định của pháp luật…” Nam Định, (*Ninh Bình)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này. Sẽ nghiên cứu quy định chặt chẽ, phù hợp, khả thi áp dụng. |
| * Đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: *“2. Đối với bất động sản là tài sản công* việc xác định giá *được đưa vào kinh doanh, tài sản cố định của doanh nghiệp nhà nước quy định trách nhiệm thì việc xác định giá để thực hiện giao dịch thì bên bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua do đơn vị quản lý, sử dụng tài sản bất động sản thực hiện và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; pháp luật về quản lý vốn, tài sản của nhà nước đầu tư vào trong doanh nghiệp”*   *(TPHCM)* | * Dự thảo đã quy định nội dung này. Sẽ nghiên cứu quy định chặt chẽ, phù hợp, khả thi áp dụng. |
| **45** | **Điều 52. Thanh toán trong giao dịch bất động sản**   1. Nội dung việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán. 2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng. 3. *Việc thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản phải được thực hiện thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.* | * Khoản 3 Làm rõ phạm vi áp dụng việc thanh toán giao dịch bất động sản theo hợp đồng kinh doanh bất động sản phải thực hiện thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam hay bao gồm các giao dịch chuyển nhượng bất động sản giữa cá nhận với cá nhân, giữa tổ chức (không có chức năng kinh doanh bất động sản) với tổ chức, cá nhân * Nếu phạm vi áp dụng chỉ đối với trường hợp hợp đồng kinh doanh bất động sản, điều chỉnh thành: *“3. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản thông qua hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được thực hiện thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam”*   *(Bình Dương)* | * Quy định trong dự thảo đã rõ. Sẽ nghiên cứu để quy định chặt chẽ, dễ áp dụng hơn. |
|  | **Mục 2**  **CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **46** |  | * Trường hợp hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được giải quyết, bị treo thì không được chuyển nhượng hợp đồng gây ảnh hưởng quyền sở hữu; cần tháo gỡ vướng mắc này. (*LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Không tiếp thu |
| * Bổ sung quy định chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình xây dựng hình thành trong tương lai   *(CEO Group)* | * Không tiếp thu vì không thuộc trường hộ cần phải tháo gỡ, giải quyết vướng mắc giao dịch. |
| **47** | **Điều 53. Hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng**   1. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. 2. Hợp thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. 3. Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn. 4. *Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Mục 2 Chương IV của Luật này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội.* | * Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “2. Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”   *(Lai Châu*) | * Dự thảo đã quy định nội dung này |
| **48** | **Điều 54. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động** | * Khoản 1 Tại điểm b Đề nghị chỉnh sủa lại như sau: “b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện;” (*Lai Châu)* | * Nghiên cứu quy định chặ chẽ về kỹ thuật pháp lý, soạn thảo văn bản. |
|  | **CHƯƠNG VII**  **KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
|  | **MỤC 1**  **QUY ĐỊNH CHUNG** | | |
| **49** | **Điều 57. Nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản**   1. *Các tổ chức, cá nhân chỉ được kinh doanh dịch vụ bất động sản đối với các loại bất động sản đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 của luật này.* 2. *Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải hoạt động theo đúng chức năng được quy định tại Luật này và các luật khác có liên quan.* | * Đề nghi bổ sung quy định: tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp, đăng ký theo phương thức sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp môi giới bất động sản, doanh nghiệp tư vấn, quản lý bất động sản…phải đăng ký hoạt động với chính quyền địa phương nơi doanh nghiệp có hoạt động, mở văn phòng và có chế độ báo cáo kết quả hoạt động theo định kỳ về Sở Xây dựng   *(Bộ Công an)* | * Không tiếp thu, do phát sinh quá nhiều thủ tục hành chính. |
| * Đề nghị điều chỉnh, bổ sung: *“2. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản phải hoạt động theo đúng chức năng, năng lực được quy định tại Luật này và các luật khác có liên quan.”* *(Vĩnh Long)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| **50** | **Điều 58. Phạm vi, Đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài**  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, môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này. | * Bổ sung quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản phục vụ nhu cầu dưỡng lão *(Bộ NN&PTNT)* | * Nghiên cứu |
|  | **Mục 2**  **SÀN GIAO DỊCH MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **51** |  | * Đề nghị bổ sung quy định khung phí giao dịch tại Sàn giao dịch bất động sản (*Bình Dương)* | * Nghiên cứu |
| * Đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu xem xét bổ sung quy định về Sàn giao dịch bất động sản điện tử vì đây là xu thế tất yếu trong thời giàn tới. (*Bắc Ninh)* | * Không tiếp thu vì SGD điện tử thực hiện đăng ký, hoạt động theo pháp luật về thương mại điện tử (NĐ số 52/2013, Luật Giao dịch điện tử 2005) |
| * Cần quy định giới hạn phí giao dịch qua sàn   *(LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Cần quy định bắt buộc tất cả giao dịch bất động sản phải thực hiện thông qua sàn * Quy định chuyển nhượng dự án bất động sản phải thực hiện thông qua sàn   *(Chuyên gia Hoàng Văn Cường – Trường ĐHKTQD, Chuyên gia Nguyễn Quang Tuyến- Đại học Luật Hà Nội)* | * Nghiên cứu tiếp thu thêm phương án * Không tiếp thu vì để được chấp thuận chuyển nhượng DA phải được cơ quan Nhà nước chấp thuận nên ko cần phải thực hiện thông qua sàn |
| * Tên sàn nên giữ là Sàn giao dịch bất động sản   *(Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Cần quy định Sàn giao dịch bất động sản điện tử (*Chuyên gia Nguyễn Quang Tuyến- Đại học Luật Hà Nội)* | * Nghiên cứu |
| * Không cần quy định Sàn là pháp nhân   *(Luật sư Trương Anh Tuấn – Hiệp hội BĐS Việt Nam)* | * Không tiếp thu vì Luật hiện hành đang quy định sàn phải là tổ chức, cá nhân, hiện không có vướng mắc. Bên cạnh đó, việc quy định như vậy để dễ quản lý. |
| * Đề nghị Sàn độc lập với Chủ đầu tư (*Cen Land)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Nên Quy định chủ đầu tư được tự lựa chọn thành lập sàn hoặc thuê dịch vụ sàn *(CEO Group)* | * Nghiên cứu |
| * Gắn mã số định danh cho Sàn và môi giới   *(Hội Môi giới BĐS Việt Nam tại Miền Trung)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Nghiên cứu đề xuất quy định thêm phương án để cụ thể hóa phù hợp với chủ trương định hướng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW (*Bộ Công thương)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| **52** | **Điều 60. Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản**  *PA1:*   1. *Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản.* 2. *Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân mua, bán, cho thuê nhà ở, các công trình xây dựng không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên.*   *PA 2:*  *1. Các bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật này mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* *thì phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản.*  *2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân mua, bán, cho thuê nhà ở, các công trình xây dựng không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên.* | * Không quy định bắt buộc thực hiện giao dịch bất động sản phải thông qua sàn. Nếu quy định bắt buộc thì phải quy định cụ thể, chi tiết hơn (*Hiệp hội BĐS Cần Thơ)* | * Nghiên cứu tiếp thu quy định cụ thể |
| * Bỏ quy định giao dịch bất động sản phải thông qua sàn, chỉ quy định khuyến khích (*Hiệp hội BĐS TP. HCM)* | * Không tiếp thu vì thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 đã nêu rõ tại điểm 2.4 mục III: "…Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm..." và để đồng bộ với Luật Phòng, chống rửa tiền. Bên cạnh đó, việc giao dịch BĐS không qua sàn gây khó khăn cho cơ quan nhà nước trong việc quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản 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 bất động sản; không tạo được môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản lành mạnh, minh bạch cho người dân. |
| * Không bắt buộc qua sàn, chủ đầu tư được tự bán bất động sản (*FPT Đà Nẵng)* | * Không tiếp thu, như trên |
| * Đề nghị quy định theo hướng các sản phẩm bất động sản từ dự án có sử dụng đất thông qua hình thức lựa chọn nhà đầu tư khi giao dịch phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản. (*Quảng Bình)* | * Không tiếp thu. Trong Dự thảo Luật đã quy định các BĐS hình thành trong tương lai phải thực hiện giao dịch thông qua sàn |
| * Đề nghị xem xét lại cả hai phương án. Bởi vì, việc quy định bắt buộc các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch là không cần thiết, khách hàng có quyền chọn mua trực tiếp từ chủ đầu tư hoặc thông qua sàn khi sản phẩm đó phải đủ điều kiện được đem ra kinh doanh. Đồng thời việc quy định các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch cũng không đảm bảo quyền tự do kinh doanh của chủ đầu tư dự án bất động sản. (*Quảng Trị, Quảng Ngãi)* | * Không tiếp thu, như trên |
| * **Lựa chọn phương án 1***( Bình Định, Gia Lai, Đăk Lăk, Tây Ninh, Bến Tre, Cà Mau, Phú Yên, Thanh Hóa, Đồng Tháp, Lai Châu, Lào Cai, Sơn La, Bắc Giang, Lạng Sơn, Phú Thọ, Thái Nguyên, Tuyên Quang, Quảng Ninh, Sóc Trăng, Đồng Nai, Bình Dương, Công ty CBRE, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, Bộ Công an,Chuyên gia Nguỹen Đức Lập, Sở Xây dựng Huế, Sở Xây dựng TP. HCM, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn)* | * Nghiên cứu |
| * **Lựa chọn phương án 2**   *(Kon Tum, Bình Phước, Hậu Giang, Trà Vinh, Điện Biên, Bắc Ninh, Thái Bình, TPHCM, Vĩnh Long, Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, Đất Xanh Miền Trung)* | * Nghiên cứu |
| * Tại Điều 60 quy định: Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản. Đề nghị xem xét và cân nhắc việc quy định này do việc quy định các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản là chưa phù hợp với quy định về quyền của doanh nghiệp tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 và dễ nảy sinh ra đặc quyền, đặc lợi cho các sàn giao dịch bất động sản. Quy định trên cũng không đảm bảo quyền tự chủ kinh doanh của các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản. Nhà nước nên có các quy định khuyến khích, chính sách hỗ trợ các tổ chức, cá nhân khi thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản.   *(Yên Bái)* | * Không tiếp thu, như trên |
| * Điều 60. Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản đề nghị nghiên cứu mở rộng các trường hợp quy định trong 2 phương án (phương án 1 chỉ đưa ra đối với nhà ở, công trình hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, chưa đề cập tới các công trình xây sẵn trong các dự án bất động sản). * Đề nghị bổ sung quy định về thông báo bất động sản tại các dự án đủ điều kiện kinh doanh do hiện nay điều kiện kinh doanh khác nhau với các loại bất động sản khác nhau, liên quan đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng,… tuy nhiên hiện mới quy định về thủ tục Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, gây khó khăn về mặt công cụ quản lý cho cơ quan quản lý bất động sản.   *(Hà Nam)* | * Nghiên cứu * Nghiên cứu |
| * Tại Điều 60 quy định “các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản”. Theo đó, Bộ Xây dựng – cơ quan soạn thảo dự án Luật đưa ra 2 phương án. + Điểm 1 phương án 1: “Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản”. + Điểm 1 phương án 2: “Các bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật này mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản”. Cả 02 phương án trên có điểm chưa phù hợp, cụ thể: Theo Luật Doanh nghiệp 2020, quy định về “Quyền của doanh nghiệp” tại Điều 7 thì chủ đầu tư được tự do kinh doanh ngành, nghề mà luật không cấm; tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh; tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng. Như vậy, nếu quy định của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư các dự án bất động sản lại không có quyền tự chủ kinh doanh sản phẩm do mình đầu tư. Mặt khác, sàn giao dịch bất động sản về bản chất chỉ là đơn vị làm dịch vụ phục vụ cho bên bán, bên mua hoặc phục vụ cả 2 và được trả phí theo tỷ lệ chiết khấu nhất định. Nếu quy định như dự thảo bắt buộc giao dịch bất động sản phải qua sàn thì sàn môi giới bất động sản từ vị trí làm dịch vụ lại trở thành đơn vị có các quyền và lợi thế có tính đặc quyền, đặc lợi, khi triển khai luật vào đời sống kinh tế, xã hội có thể gặp nhiều vướng mắc, trở ngại lớn. Do vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo Luật nghiên cứu lại nội dung này. (*Ninh Bình)* | * Không tiếp thu, như trên |
| * Xem xét: “Tất cả các bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại luật này thì phả thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản”. Hoặc đưa ra một số loại hình phải thông qua sàn như: (nhà ở riêng lẻ; chung cư; đất nền; nhà ở xã hội; văn phòng, mặt bằng thương mại; khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng; bất động sản công nghiệp,…) (*Quảng Nam)* | * Nghiên cứu |
| **53** | **Điều 61. Điều kiện thành lập của sàn giao dịch môi giới bất động sản**   1. *Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch môi giới bất động sản (gọi tắt là Sàn giao dịch bất động sản) phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp.*      1. *Người đại diện pháp luật, người quản lý, điều hành sàn, giám đốc sàn phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch môi giới bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.* 2. Tên gọi của Sàn giao dịch môi giới 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 môi giới 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.* | * Không quy định bắt buộc thực hiện giao dịch bất động sản phải thông qua sàn. Nếu quy định bắt buộc thì phải quy định cụ thể, chi tiết hơn (*Hiệp hội BĐS Cần Thơ)* | * Nghiên cứu tiếp thu quy định cụ thể |
| * Bỏ quy định giao dịch bất động sản phải thông qua sàn, chỉ quy định khuyến khích Hiệp hội BĐS TP. HCM | * Không tiếp thu , như trên |
| **54** | **Điều 62. Đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch môi giới bất động sản**   1. *Sàn giao dịch môi giới bất động sản sau khi đáp ứng đầy đủ các quy định tại Điều 61 của Luật này phải gửi hồ sơ đăng ký hoạt động đến Sở Xây dựng nơi có trụ sở của Sàn giao dịch để được cấp Giấy phép đăng ký hoạt động.* 2. *Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm:* 3. *Giấy đề nghị đăng ký theo mẫu;* 4. *Quy chế hoạt động của sàn; trụ sở sàn, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu; quy trình giao dịch; có năng lực về tài chính;* 5. *Giấy tờ chứng minh về trụ sở sàn giao dịch;* 6. *Bản sao công chứng về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Luật này.* 7. *Sàn giao dịch môi giới bất động sản được hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy đăng ký hoạt động.* 8. *Chính phủ quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.* | * Khoản 1 đề nghị bỏ cấp phép hoạt động (*Hiệp hội bất động sản Bình Dương)* | * Không tiếp thu vì quy định này này nhằm nâng cao chất lượng hoạt động của các SGD BĐS đồng thời nâng cao vai trò của cơ quan quản lý Nhà nước trong việc quản lý hoạt động của các SGD BĐS |
| * Quy định danh sách môi giới hoạt động trong sàn khi thay đổi phải báo cáo Sở Xây dựng   *(Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Nghiên cứu |
| * Không bắt buộc qua sàn, chủ đầu tư được tự bán bất động sản (*FPT Đà Nẵng)* | * Không tiếp thu, như trên |
| * Điều chỉnh quy định như Luật 2014, SXD kiểm tra và có văn bản xác nhận đủ điều kiện hoạt động và được thực hiện đồng thời song song khi thực hiện thủ tục đăng ký thành lập doanh nghiệp. (*Bình Dương)* | * Nghiên cứu |
| * Điểm d khoản 2: Theo quy định tại Luật Công chứng năm 2014 và Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch thì không có quy định về *“Bản sao công chứng”,* đề nghị sửa lại thành *“Bản sao Chứng thực”.* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 3 Điều 62: đề nghị sửa thành: “*Sàn … được hoạt động kể từ ngày được cấp Giấy phép hoạt động*”. Sản phẩm của hồ sơ đăng ký hoạt động là “Giấy phép hoạt động”. * Các nội dung của Hồ sơ đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch môi giới bất động sản tại Khoản 2 Điều 62 nếu quy định đề nghị quy định rõ, đầy đủ như đối với yêu cầu về cơ sở vật chất, kỹ thuật, năng lực tài chính là gì và thành phần giấy tờ liên quan trong hồ sơ đăng ký hoạt động là gì, trường hợp chưa quy định được rõ đề nghị chỉ quy định chung Sàn giao dịch môi giới bất động sản phải được cấp Giấy đăng ký hoạt động, các nội dung về hồ sơ được cụ thể hóa trong Nghị định quy định chi tiết. (*Hà Nam)* | * Tiếp thu, quy định tại Nghị định |
| **55** | **Điều 64. Quyền của sàn giao dịch môi giới bất động sản**   1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch, môi giới bất động sản. 2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch, môi giới bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. 3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch môi giới bất động sản, mức phí dịch vụ do các bên thỏa thuận. 4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra. 5. Các quyền khác trong hợp đồng. | * Điều 64 chính phủ nên quy định khung hoặc áp giá trần mức phí dịch vụ của sàn giao dịch nhầm công khai minh bạch hoạt động môi giới bất động sản tránh trường hợp các sàn giao dịch bất động sản lợi dụng hoặc thông đồng với chủ đầu tư đẩy chi phí môi giới lên cao làm tăng giá bán của sản phẩm bất động sản (*Quảng Ninh)* | * Nghiên cứu |
| **56** | **Điều 65. Nghĩa vụ của sàn giao dịch môi giới bất động sản**  *8. Thực hiện quản lý môi giới và người làm động làm việc tại tổ chức mình trong việc tuân thủ pháp luật.*  *9. Chấp hành quy định của pháp luật về lao động.*  *10. Tổ chức khóa đào tạo bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới cho các môi giới làm việc tại tổ chức của mình hằng năm.*  *11. Thực hiện lưu trữ hồ sơ khách hàng theo quy định của pháp Luật.* | * Khoản 8 Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa thành: *“Thực hiện quản lý môi giới và người lao động làm việc tại tổ chức mình trong việc tuân thủ pháp luật”.* (*Kon Tum)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 11 Đề nghị quy định rõ thành phần hồ sơ và thời gian lưu trữ hồ sơ (*Bắc Giang)* | * Nghiên cứu |
| **57** | **Điều 66. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch môi giới bất động sản**  1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch môi giới bất động sản có các quyền sau đây:   1. Được yêu cầu sàn giao dịch môi giới bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản; 2. Ký hợp đồng với sàn giao dịch môi giới bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; 3. Yêu cầu sàn giao dịch môi giới bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch gây ra và các quyền khác trong hợp đồng; 4. Các quyền khác trong hợp đồng.   2.Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch môi giới bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:  a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch môi giới bất động sản;  b) Trả phí dịch vụ cho sàn giao dịch môi giới bất động sản;  c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;  d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng. | * Khoản 2 bổ sung: cung cấp hồ sơ, thông tin trung thực về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch môi giới bất động sản (*Bộ Công an)* | * Nghiên cứu |
| * Khoản 1 Đề nghị sửa đổi thành *“c) Yêu cầu sàn giao dịch môi giới bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch gây ra”* để tránh trùng lắp với nội dung tại điểm d khoản 1 điều này. *(Bình Định)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
|  | **Mục 3**  **MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **58** |  | * Bổ sung quy định đối với giao dịch môi giới bất động sản không thuộc trường hợp bắt buộc qua Sàn theo như dự thảo. Cá nhân môi giới bất động sản khi môi giới bất động sản thuộc k2 Điều 60 (pa1) dự thảo Luật, phải thực hiện ký hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với tổ chức, cá nhân đề nghị cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản. (*Bình Dương)* | * Nghiên cứu |
| * Cần quy định môi giới bất động sản phải tập trung (*LS Lê Đình Vinh-Viethink)* | * Tiếp thu |
| * Nên quy định đào tạo online, cấp chứng chỉ online (*Chuyên gia Cấn Văn Lực, Hiệp hội BĐS Cần Thơ, Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Nghiên cứu |
| * Người nước ngoài có được là người môi giới không (*Luật sư Trương Anh Tuấn – Hiệp hội BĐS Việt Nam)* | * Luật hiện hành đang cho phép |
| * Cần phân biệt môi giới với đại lý bán hàng; cấn có chế tài yêu cầu người môi giới xác nhận giao dịch phải có chứng chỉ môi giới; * Cần xây dựng thông tin lịch sử hoạt động môi giới của người môi giới (*Cen Land)* | * Không tiếp thu * Nghiên cứu |
| * Nên quy định chỉ người môi giới có thẻ hành nghề mới đủ tư cách được thẩm định, ký xác nhận các giao dịch (*Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn)* | * Tiếp thu |
| **59** | **Điều 67. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản**  *Phương án 1: Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản.*  Phương án 2: Giữ nguyên quy định của Luật hiện hành và Luật 2006  Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Trường hợp cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập thì phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế. | * Thống nhất với đề xuất chọn phương án 1 là: *“Phương án 1: Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản”.* * Tuy nhiên, cần bổ sung điều kiện của tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, đồng thời cần nêu rõ tại dự thảo Tờ trình để làm rõ nguyên nhân, hiệu quả của việc quy định các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải hành nghề trong một sàn giao dịch môi giới bất động sản. (*Quảng Bình)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * **Thống nhất với đề xuất chọn phương án 1**   *(Quảng Ngãi, Bình Định, Kon Tum, Đăk Lăk, Bình Phước, Tây Ninh, Bến Tre, Cà Mau, Hậu Giang, Thanh Hóa, Đồng Tháp, Nghệ An, Lạng Sơn, Lai Châu, Lào Cai, Sơn La, Phú Thọ, Thái Nguyên, Tuyên Quang, Bắc Ninh, Thái Bình, Quảng Ninh, TPHCM, Vĩnh Long, Bình Dương, Hà Nội, Hải Phòng, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Công ty CBRE, Sở Xây dựng TP. HCM, Đất Xanh Miền Trung, Chuyên gia Nguyễn Đức Lập, Bộ Công thương)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Xem xét lộ trình thực hiện phù hợp để các cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập có thời gian chuẩn bị điều kiện hành nghề theo quy định mới. (*Cà Mau)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Bổ sung phần in đậm như sau: “*Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản và phải đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế”* *(Hậu Giang)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Lựa chọn phương án 1. Tuy nhiên phương án 1 chỉ mới quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đối với các nhân mà chưa quy định đối với tổ chức. Đề nghị xem xét, bổ sung. (*Yên Bái)* | * Không tiếp thu vì trong Dự thảo đã quy định các môi giới không được hoạt động độc lập mà phải hoạt động theo tổ chức. Đồng thời trong dự thảo đã quy định rõ "*Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch môi giới bất động sản (gọi tắt là Sàn giao dịch bất động sản) phải thành lập doanh nghiệp theo pháp luật về doanh nghiệp"* nên việc quy định điều kiện của tổ chức khi kinh doanh dịch vụ MG BĐS là không cần thiết. |
| * Điều 67 nếu lựa chọn phương án 1 thì không có quy định về điều kiện của tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. (*Bắc Giang)* | * Không tiếp thu, như trên |
| * Nhất trí Phương án 1 như Bộ đề xuất, tuy nhiên nên bổ sung cụm từ “Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp” vào phương án 1. (*Bắc kan)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Tại Điều 67. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản: đề nghị chọn phương án 1 “*Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản.”* để đảm bảo quản lý hiệu quả hoạt động môi giới bất động sản, tuy nhiên đề nghị sửa lại quy định theo phương án này để bổ sung điều kiện đối với tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (*phải thành lập sàn giao dịch môi giới bất động sản*). (*Hà Nam)* | * Đã có trong dự thảo |
| * Đề xuất chọn phương án 2 (*Gia Lai, Trà Vinh, Điện Biên, Ninh Bình, Nam Định, Sóc Trăng, Đồng Nai, Luật sư Trần Tuấn Lợi, Sở Xây dựng Huế)* | * Không tiếp thu vì trong quá trình triển khai Luật 2014 đến nay, quy định cá nhân môi giới được hoạt động độc lập 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 |
| * Đề xuất giữ nguyên luật hiện hành *Đà Nẵng* | * Không tiếp thu, như trên |
| * Bổ sung quy định tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới phải thành lập doang nghiệp và phải đăng ký hoạt động và được sự đồng ý của cơ quan thẩm quyền và có chế độ báo cáo kết quả hoạt động theo định kỳ về Sở Xây dựng. (*Bộ Công an)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| **60** | **Điều 70. Quyền của môi giới bất động sản**  *1. Được Nhà nước bảo đảm quyền hành nghề môi giới.*  2. Thực hiện môi giới theo quy định của Luật này.  3. *Được quyền yêu cầu các tổ chức, cá nhân liên quan* cung cấp hồ sơ, thông tin bất động sản thực hiện giao dịch.  4. Được hưởng thù lao theo thỏa thuận hợp đồng ký với sàn giao dịch bất động sản. | * Khoản 3 Đề nghị quy định rõ các bằng cấp/ chứng chỉ về lĩnh vực trực tiếp tư vấn để phù hợp với từng dịch vụ tư vấn bất động sản. *Bắc Giang* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 4 Đề nghị sửa đổi thành*“4. Được hưởng thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản theo thỏa thuận hợp đồng ký với sàn giao dịch bất động sản”*(*Bình Định)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| **61** | **Điều 71. Nghĩa vụ của môi giới bất động sản**   1. *Các môi giới bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc nghề nghiệp.* 2. *Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.* 3. Phải cung cấp hồ sơ, thông dự án bất động sản trung thực cho khách hàng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. 4. *Hành nghề tại một sàn giao dịch môi giới bất động sản.* 5. *Tham gia khóa học bồi dưỡng, nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.* 6. Thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước và phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. 7. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật. 8. *Trường hợp vi phạm các điều kiện hoạt động của Luật này sẽ bị tịch thu chứng chỉ, không được hưởng thù lao và chịu các hình phạt của pháp luật khác có liên quan.* | * Khoản 1 sửa “Các môi giới bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc nghề nghiệp” thành “Các môi giới bất động sản phải tuân thủ pháp luật”   *(Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 5 không nên quy định đào tạo hàng năm   *(Hội Môi giới BĐS Việt Nam)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 3 Đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “3. Phải cung cấp hồ sơ, thông tin dự án bất động sản trung thực cho khách hàng và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.” (*Lai Châu)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
|  | **Mục 4**  **TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **62** | **Điều 76. Quản lý vận hành công trình xây dựng**  *1. Doanh nghiệp quản lý vận hành công trình xây dựng phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 83 của Luật này và phải đáp ứng các điều kiện sau:*  *a) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà công trình xây dựng bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;*  *b) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành công trình xây dựng bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với công trình xây dựng và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành công trình xây dựng theo quy định của Luật này;*  *c) Doanh nghiệp quản lý vận hành công trình xây dựng thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho công trình xây dựng, bảo trì công trình xây dựng nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành công trình xây dựng;*  *d) Doanh nghiệp quản lý vận hành công trình xây dựng được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng công trình xây dựng theo mức giá quy định về quản lý vận hành nhà chung cư tại Luật Nhà ở;*  *e) Doanh nghiệp quản lý vận hành công trình xây dựng được quản lý, vận hành nhiều công trình xây dựng tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.*  *2. Chính phủ quy định chi tiết về giá dịch vụ quản lý vận hành công trình xây dựng; bảo trì, kinh phí bảo trì; quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đối của công trình xây dựng có nhiều chủ sở hữu.* | * Đề nghị sửa, quy định chỉ Chủ đầu tư thuê thầu phụ và được tự thỏa thuận giá quản lý vận hành   *(Công ty CBRE)* | * Đã bỏ quy định này trong Dự thảo Luật vì Quản lý vận hành công trình xây dựng không thuộc phạm vị quản lý của Luật KDBĐS |
|  | **Mục 5**  **ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN, QUẢN LÝ VẬN HÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG; CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **63** | **Điều 78. Điều kiện thành lập đối với cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng (gọi tắt là cơ sở đào tạo)**   1. *Các cơ sở đào tạo phải có tư cách pháp nhân được cơ quan có thẩm quyền cho phép hoạt động trong lĩnh vực đào tạo.* 2. *Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo*   *Phòng học có diện tích phù hợp với số lượng học viên, trang thiết bị đáp ứng nhu cầu giảng dạy và học tập. Trường hợp đi thuê phòng học thì phải có hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật (không được thuê nhà ở làm nơi tổ chức giảng dạy).*  *3. Giảng viên*  *a) Cơ sở đào tạo phải có ít nhất 30% giảng viên trong biên chế hoặc có hợp đồng không xác định thời hạn (có đóng bảo hiểm) trên tổng số giảng viên tham gia giảng dạy;*  *b) Tiêu chuẩn giảng viên: là các nhà giáo chuyên nghiệp, các chuyên gia, các cán bộ quản lý, có trình độ từ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với nội dung tham gia giảng dạy; Giảng viên phải có kinh nghiệm thực tế từ 05 năm trở lên.*  *4. Tài liệu giảng dạy*  *a) Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy và bộ đề kiểm tra có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành. Thủ trưởng cơ sở đào tạo phải phê duyệt và chịu trách nhiệm về nội dung giáo trình giảng dạy;*  *b) Chương trình khung được chia làm 03 phần bao gồm:*  *- Chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;*  *- Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản;*  *- Chương trình khung đào tạo quản lý vận hành công trình xây dựng.*  *5. Cơ sở thực hành*  *Cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; các sàn giao dịch bất động sản, các doanh nghiệp quản lý bất động sản trong thời gian tối thiểu là 05 ngày.*  *6. Quản lý đào tạo*  *Cơ sở đào tạo phải có bộ máy quản lý để tổ chức các khóa đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; có quy chế quản lý đào tạo; người phụ trách khóa học có kinh nghiệm 03 năm trở lên trong việc tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ.* | * Cần quy định rõ diện tích m2 của sàn (*Chuyên gia Nguyễn Quang Tuyến- Đại học Luật Hà Nội)* | * Tiếp thu để quy định chi tiết tại nghị định |
| * Khoản 2- Đề nghị quy định cụ thể phòng học đáp ứng diện tích bao nhiêu m2. (*Bắc Ninh)* | * Nghiên cứu, tiếp thu, quy định ở Thông tư |
| **64** | **Điều 79. Đăng ký đào tạo và công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng**  *1. Các cơ sở đào tạo có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 69 của Luật này thì lập 01 bộ hồ sơ gửi về Bộ Xây dựng để được xem xét, công nhận là cơ sở đủ điều kiện đào tạo.*  *2. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về tổ chức đào tạo, cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học; hồ sơđăng ký công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo.* | * Khoản 3 sửa “Tốt nghiệp Trung cấp trở lên; có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản” thành “Tốt nghiệp cấp 3 trở lên; có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản”.   *(Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 1 Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp quy định về điều kiện đăng ký đào tạo và công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, quản lý vận hành công trình xây dựng. *Lý do:* nội dung tại Điều 69 không quy định về đăng ký đào tạo và công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo. (*Kon Tum)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 1 Đề nghị điều chỉnh thành *“Các cơ sở đào tạo có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 78 của Luật này thì lập 01 bộ hồ sơ…”* (*Cà Mau)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| **65** | **Điều 80. Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**  Các thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:   1. *Phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.* 2. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù. 3. *Tốt nghiệp Trung cấp trở lên; có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản.* 4. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định. 5. Bộ Xây dựng quy định cụ thể về tổ chức kỳ thi sát hạch. | * Đề nghị bỏ Khoản 3 quy định về điều kiện có ít nhất 2 năm năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản.   *(Hội Môi giới BĐS Việt Nam)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 3 sửa “Tốt nghiệp Trung cấp trở lên; có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản” thành “Tốt nghiệp cấp 3 trở lên; có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản”.   *(Chuyên gia Nguyễn Đức Lập)* | * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
| * Khoản 3 Đề nghị bỏ   *(Sóc Trăng)* | * Tiếp thu 1 phần, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật (bỏ qđ có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực BĐS) |
| * Khoản 3 Đề nghị xem lại quy định “có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản” vì cơ quan, tổ chức nào sẽ xác nhận thời gian làm việc trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản   *(Long An)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị bỏ quy định: *có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản* tại Khoản 3*.* * Lý do: Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản quy định cá nhân chỉ được hành nghề môi giới khi có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi quy định có 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản là không phù hợp, tạo rào cản không đáng có cho thí sinh. (*Hà Nội)* | * Tiếp thu |
| **66** | **Điều 81. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**   * 1. *Các cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:*   a) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản;   1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; 2. *Tốt nghiệp Trung cấp trở lên; có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản.*   2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là *02 năm.*   1. *Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.* 2. *Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.* | * Khoản 2 bỏ quy định thời hạn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 02 năm; đề nghị thời hạn sử dụng chứng chỉ là 5-10 năm (*Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Hội Môi giới BĐS Việt Nam, Hiệp hội môi giới BĐS Cần Thơ, Hội Môi giói BĐS Việt Nam tại Miền Trung)* | * Tiếp thu |
| * Không nên quy định Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ; nên quy định địa phương cấp chứng chỉ   *(Đại diện SXD Nghệ An, Hiệp hội môi giới BĐS Cần Thơ)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 3 cần xem lại cấp chứng chỉ   *(Sở Xây dựng Lâm Đồng)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị giữ nguyên 05 năm như quy định hiện hành, nhằm giảm bớt chi phí cho cá nhân trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính. (*Tây Ninh)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị sắp xếp lại cấu trúc các khoản theo thứ tự từ 1 đến 4 cho đảm bảo quy định. (*Lai Châu)* | * Tiếp thu |
| * Nên bỏ cụm từ “có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản”.Vì cơ quan, tổ chức nào là nơi xác nhận kinh nghiệm làm việc cho cá nhân và sẽ khó để thực hiện nội dung này. (*Bắc Kan)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị giữ lại quy định giống Luật năm 2014   *(Sóc Trăng)* | * Tiếp thu |
| * Chỉnh sửa lại số thứ tự các khoản (*Bình Dương)* | * Tiếp thu |
| * Khoản 2 Quy định “Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 02 năm” là khá ngắn, người môi giới mất nhiều thời gian cho việc sát hạch đề nghị điều chỉnh thành “05 năm”. Đồng thời bổ sung quy định việc cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản sau khi hết thời hạn sử dụng (*Long An, Phú Yên, Bắc Ninh, Hà Nam, Quảng Ninh)* | * Tiếp thu, quy định tại Nghị định |
| * Bỏ khoản 3 (*Bình Dương)* | * Tiếp thu 1 phần, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật (bỏ qđ có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực BĐS) |
| * Đề nghị bỏ quy định: *có ít nhất 02 năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản* tại Điểm c Khoản 1*.* * Lý do: để thống nhất nội dung đã đề nghị tại Điều 80 của Dự thảo. * Đề nghị bỏ quy định: Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là *02 năm.* * Lý do: cá nhân để được cấp chúng chỉ môi giới bất động sản phải trải qua lớp bồi dưỡng kiến thức, phải nộp hồ sơ, phải qua kỳ thi sát hạch và khi đạt phải đợi cơ quan có thẩm quyền cấp Chứng chỉ theo quy định (mất rất nhiều thời gian…). Đề nghị nên quy định thời hạn sử dụng của chứng chỉ là 10 năm. * Đề nghị Bộ Xây dựng xem xét, nghiên cứu việc quy định Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quy định chi tiết về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Đề nghị nên giữ như Luật hiện hành, giao cho Sở Xây dựng địa phương. (*Hà Nội)* | - Tiếp thu, quy định tại Nghị định  - Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật là 05 năm   * Tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Dự thảo Luật |
|  | **CHƯƠNG VIII**  **XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ HỆ THỐNG THÔNG TIN, DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **67** |  | * Nên quy định về bán dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản   *(Chuyên gia Cấn Văn Lực)* | * Tiếp thu và quy định trong Nghị định về Hệ thống thông tin |
| * Quy định về số hóa thông tin thị trường, tài chính hóa thông qua số hóa bất động sản   *(Chuyên gia Hoàng Văn Cường – Trường ĐHKTQD)* | * Nghiên cứu |
| * Tăng cường minh bạch thông tin để chống thổi giá   *(Đất Xanh Miền Trung)* | * Tiếp thu |
| * Xác định vai trò của Hiệp hội bất động sản Việt Nam trong thu thập, quản lý thông tin, báo cáo, đề xuất với các cơ quan thẩm quyền.   *(Hội Môi giói BĐS Việt Nam tại Miền Trung)* | * Nghiên cứu |
| * Bổ sung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản (*Bộ Công an)* | * Nghiên cứu do Dự thảo Luật chỉ quy định khung liên quan đến việc xây dựng HTTT, . Việc thu thập thông tin chi tiết về hợp đồng kinh doanh sẽ ảnh hưởng đến bí mật kinh doanh của doanh nghiệp cũng như người tiêu dùng do vậy BXD sẽ tiếp tục nghiên cứu trong thời gian tới |
| * Đề nghị không quy định về sử dụng vốn đầu tư công đối với việc xây dựng, nâng cấp hệ thồng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản   *(Bộ KHĐT)* | * Nghiên cứu |
| **68** | **Điều 84. Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**  1. *Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như tài liệu dạng giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử.*  2. *Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương*.  3. *Các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan được kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan*.  4. Bộ Xây dựng:  a) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;  b) Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;  d) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;  đ) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.  5. *Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ số liệu, kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản* cho Bộ Xây dựng để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.  6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:  a) Chịu trách nhiệm tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;  b) Công bố công khai thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản trên phạm vi của địa phương thuộc hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;  c) *Kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương cho các cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật.*  7. *Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.*  8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | * Tại Khoản 6 quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm *“tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản”,* tuy nhiên tại *Khoản 1, 2 Điều 86* chỉ quy định kinh phí xây dựng, nâng cấp, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, đề nghị bổ sung quy định về kinh phí cho việc xây dựng, thu thập, điều tra và cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản*.*   *(Hà Nam)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị bỏ “*xây dựng”* sửa thành: * *“6. UBND cấp tỉnh:*   1. *Chịu trách nhiệm tổ chức việc cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi địa phương”* * Lý do: Theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã giao Bộ Xây dựng xây dựng: *“Tổ chức xây dựng, nâng cấp hệ thống phần mềm thống nhất để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản” (Tại Khoản 5 Điều 26 của Nghị định 44/2022/NĐ-CP);* *(Hà Nội)* | * Không tiếp thu do do bên cạnh các số liệu, thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS thì còn có các thông tin, số liệu khác về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương có thể được thu thập, cập nhật vào cơ sở dữ liệu của địa phương |
| **69** | **Điều 86. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**  1. Kinh phí cho việc xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.  2. *Kinh phí cho việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành* hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn ngân sách cấp hàng năm, từ hoạt động khai thác sử dụng thông tin chuyên sâu của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.  3. 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.  4. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí để xây dựng, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.  5. Bộ Tài chính quy định, hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định pháp luật.  6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | * Khoản 1 Đề nghị xem xét nội dung quy định tại khoản 1 đối với kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được sử dụng từ nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) (*Gia Lai)* | * Không tiếp thu do Kinh phí cho việc xây dựng, nâng HTTT chủ yếu được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, trường hợp dùng nguồn vốn vay nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) theo đảm bảo theo nguyên tắc của Nghị định số 114 là sử dụng cho chi đầu tư phát triển. |
| * Đề nghị bỏ khoản 4 và khoản 5 vì tại khoản 6 đã giao Chính phủ quy định chi tiết điều này. Khi Chính phủ ban hành Nghị định thì quy định chi tiết hoặc giao Bộ Tài chính quy định, hướng dẫn (*Yên Bái)* | * Tiếp thu |
| * Đề nghị gộp Khoản 4,5 lại thành 1 khoản như sau: *“4. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng kinh phí để xây dựng, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định pháp luật”.* (*Lạng Sơn)* | * Tiếp thu |
|  | **CHƯƠNG IX**  **ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **70** |  | * Làm rõ phân định quản lý thị trường bất động sản và quản lý các loại bất động sản (phân định rõ với quy định tại Chương VII) * Cần xây dựng được chỉ số giá bất động sản * Chuyển đổi số và công nghệ thông tin trong giao dịch bất động sản và quản lý thị trường bất động sản * Nên quy định về bán dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trườn bất động sản   *(Chuyên gia Cấn Văn Lực)* | * Nghiên cứu * Nghiên cứu * Nghiên cứu * Tiếp thu quy định chi tiết tại Nghị định |
| * Cần có quy định giải quyết các vấn đề khi thị trường biến động bất thường; * Nhà nước chưa có công cụ hữu hiệu khi thị trường biến động * Cần giải quyết các vướng mắc ở các dự án đang đầu tư trong kinh doanh, chuyển nhượng, huy động vốn… * Luật chưa có quy định công cụ hiệu quả để nâng cao khả năng huy động vốn cho thị trường bất động sản (*Chuyên gia Hoàng Văn Cường – Trường ĐHKTQD)* | * Nghiên cứu * Nghiên cứu * Nghiên cứu * Nghiên cứu |
| * Nội dung quy định quá chung chung, không rõ công cụ để thực hiện điều tiết thị trường; * Công cụ thuế: Nên quy định cụ thể về thuế giao dịch, thuế GTGT, thuế thu nhập; * Công cụ điều tiết cung cầu: quy định thuế đầu cơ; quy hoạch, chiến lược phát triển; dự báo thị trường… (*Chuyên gia Hoàng Văn Cường – Trường ĐHKTQD)* | * Nghiên cứu * Không tiếp thu do phải thực hiện theo quy định của Luật thuế * Nghiên cứu |
| * Xác định cơ chế trao đổi, phối hợp giữa các ngành, cơ quan *(Sở Xây dựng TP. HCM)* | * Nghiên cứu |
| * Cần quy định tránh ảnh hưởng thị trường khi Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ mà chưa rõ Chính phủ có đồng ý không   *(Đất Xanh Miền Trung)* | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Cần xác định cấp độ Nóng – Lạnh để phân cấp địa phương điều tiết.   *(Sở Xây dựng Đà Nẵng)* | * Nghiên cứu |
| **71** | **Điều 89. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản**  *1. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản là việc thu thập thông tin, dữ liệu nhằm phân tích, đánh giá, đề xuất biện pháp trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản.*  *2. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình.*  *3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản.*  *4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.* | * Cần có quy định tránh xáo trộn thị trường   *(Tập đoàn Hòa Bình)* | * Nghiên cứu |
| **72** | **Điều 90. Điều tiết thị trường bất động sản**  *1. Bộ Xây dựng trình Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản để Chính phủ xem xét, quyết định điều tiết thị trường bất động sản.*  *2. Chính phủ quyết định điều tiết thị trường bất động sản thông qua các chính sách giải pháp sau:*  *a) Điều hòa cung cầu hàng hóa bất động sản;*  *b) Điều tiết thông qua chính sách thuế;*  *c) Điều tiết thông qua chính sách tín dụng;*  *d) Điều tiết thông qua chính sách về đất đai;*  *đ) Điều tiết thông qua chính sách tài chính;*  *e) Điều tiết thông qua các chính sách thích hợp khác.*  *3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.* | * Đề nghị bổ sung Điều 90 của dự thảo *“Điều tiết thị trường bất động sản”* thành *“Phương pháp và Công cụ điều tiết thị trường bất động sản”*   *(TPHCM)* | * Tiếp thu |
| * Cần có quy định tránh xáo trộn thị trường   *(Tập đoàn Hòa Bình)* | * Nghiên cứu |
|  | **CHƯƠNG X**  **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** | | |
| **73** |  | * Đề nghị bổ sung kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh bất động sản đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản. *(Bắc Giang)* | * Tiếp thu |
|  | * Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo quy định rõ cơ quan nào kiểm tra, giám sát các tổ chức cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. *(Bắc Kan)* | * Tiếp thu |
| **74** | **Điều 93. Xử lý vi phạm**  1.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.  2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:  a) 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 trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các 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, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật này;  b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;  c) Cơ quan quyết định thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;  d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.  *3. Đình chỉ hoạt động của Sàn giao dịch, môi giới bất động sản*  *a) Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo phân cấp, ủy quyền quyết định đình chỉ hoạt động của Sàn giao dịch, môi giới bất động sản trong các trường hợp Sàn giao dịch, môi giới bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này;*  *b) Sàn giao dịch, môi giới bất động sản bị đình chỉ hoạt động có trách nhiệm giải quyết những tồn tại, khắc phục những sai phạm bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới hoạt động của Sàn giao dịch, môi giới bất động sản;*  *c) Cơ quan quyết định đình chỉ hoạt động của Sàn giao dịch, môi giới bất động sản có trách nhiệm yêu cầu Sàn giao dịch, môi giới bất động sản có trách nhiệm giải quyết những tồn tại, khắc phục những sai phạm bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan; thông báo lên phương tiện thông tin đại chúng và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về quyết định đình chỉ hoạt động của Sàn giao dịch, môi giới bất động sản.*  *4. Thu hồi Chứng chỉ môi giới bất động sản*  *a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, quyết định thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đối với trường hợp có vi phạm trong hoạt động cấp chứng chỉ hoặc người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản vi phạm các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật này;*  *b) Quyết định thu hồi phải được thông báo đến người được cấp chứng chỉ và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước cấp trên về quản lý thị trường bất động sản bất động sản.* | * Cần quy định nhà nước cấp cái gì, thu hồi cái gì; không nên quy định thu hồi dự án chung chung, sẽ không xử lý thực hiện được. *(Sở Xây dựng Đà Nẵng)* | * Tiếp thu. * Đã bổ sung Khoản 5 giao Chính phủ quy định chi tiết điều này để đảm bảo đồng bộ với các quy định về xử phát vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản |
| * Khoản 4- Bổ sung các trường hợp cụ thể bị thu hồi *“Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản”* *(Phú Yên)* | * Tiếp thu. * Đã bổ sung Khoản 5 giao Chính phủ quy định chi tiết điều này để đảm bảo đồng bộ với các quy định về xử phát vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản |
| * Kiến nghị làm rõ tính pháp lý “ thu hồi dự án bất động sản”, mối quan hệ với “thu hồi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư” theo pháp luật về Đầu tư, “thu hồi đất” theo pháp luật về đất đai. *(Đà Nẵng)* * Khoản 3, khoản 4 đề nghị nghiên cứu, xem xét quy định cụ thể về trình tự thủ tục của đình chỉ hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản đảm bảo chặt chẽ, phù hợp quy định của pháp luật khác có liên quan. *(Bắc Giang)* | * Tiếp thu. * Đã bổ sung Khoản 5 giao Chính phủ quy định chi tiết điều này để đảm bảo đồng bộ với các quy định về xử phát vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản |
| **75** | **Điều 94. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương**  1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.  2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:  a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;  b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện *các đề án, chính sách phát triển, quản lý thị trường bất động sản;*  c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh *trình cấp có thẩm quyền quyết định hoặc quyết định theo thẩm quyền chính sách điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật;* tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;  d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản;  đ) 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;  e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;  g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;  h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;  i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;  k) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.  3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:  a) Hướng dẫn việc *giao đất, cho thuê đất của các dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai*;  b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật đất đai và Luật này;  c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.  4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.  5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.  6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. | * Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem lại điểm c Khoản 2 với khoản 3 Điều 95 không có trùng lặp nhiệm vụ giữa Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương hay không? (Bắc Kan) | * Tiếp thu, đã đưa ra khỏi dự thảo |
|  |  |
| **76** | **Điều 95. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương**  1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.  2. Thực hiện *giao đất, cho thuê đất* để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.  3. Ban hành *theo thẩm quyền chính sách điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật; kiểm tra, giám sát,* công khai thông tin thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn.  4. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch, môi giới bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.  5. 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.  6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.  7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.  8. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản.  9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn. | * Bổ sung quy định về trách nhiệm quản lý nhà nước của chính quyền địa phương cấp cơ sở (cấp huyện và cấp xã) (Nghệ An) | * Không tiếp thu vào Luật   Trách nhiệm quản lý của các cấp chính quyền cơ sở sẽ được quy định cụ thể tại các Nghị định và thông tư hướng dẫn để phù hợp với quy định của Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 |
| * Khoản 2 Đề nghị sửa đổi thành *“Thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương”.* (Thanh Hóa) | * Đã tiếp thu trong dự thảo |
| * Khoản 3 quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là *“Ban hành theo thẩm quyền chính sách điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật”.* Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 90 dự thảo Luật thì Chính phủ có thẩm quyền quyết định điều tiết thị trường bất động sản thông qua các chính sách giải pháp khác nhau. Đồng thời, Điều 89 Dự thảo cũng quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là *“xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình”.* Do đó, để đảm bảo tính thống nhất của văn bản, đề nghị chỉnh sửa lại quy định tại khoản 3 Điều 95 cho phù hợp. (Bình Định) (Bình Thuận) (Thanh Hóa) | * Tiếp thu, đã đưa ra khỏi dự thảo |
| - Đề nghị chỉnh sửa Khoản 6 thành *“Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn”.* (Bình Định) | * Đã tiếp thu vào dự thảo |
|  | **CHƯƠNG XI**  **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH** | | |
| **77** | **Điều 96. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan đến kinh doanh bất động sản**  *1. Quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản;*  *2. Quy định về áp dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.* | * Tại Điều 96 Dự thảo quy định về *“Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan đến kinh doanh bất động sản”,* Điều 97 quy định *“Điều khoản chuyển tiếp*”, tuy nhiên các quy định chưa rõ nội dung, đề nghị làm rõ để bổ sung vào Dự thảo. * (Thanh Hóa) | * Đã hoàn thiện tại dự thảo |
| **78** | **Nội dung khác** | * Kiến nghị nghiên cứu, điều chỉnh, hạn chế các trường hợp cần *Chính phủ quy đinh chi tiết Điều này*. Trường hợp dự thảo đã có nội dung giao *Chính phủ quy định chi tiết điều này*, đề nghị chuẩn bị, dự thảo các Nghị định sửa đổi, hướng dẫn chi tiết đế trình đồng thời với dự án Luật và nên ban hành cùng thời điểm với Luật. (Quảng Trị, TP HCM) | * Nghiên cứu xem xét |
| * Chương IV, Chương V. Đề nghị bổ sung thẩm quyền của cơ quan cho phép chuyển quyền sử dụng đất của dự án bao gồm chuyển cho người dân tự xây nhà ở và tổ chức xây nhà để kinh doanh. (Quảng Trị) | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Đề nghị kiểm tra, rà soát các lỗi chính tả, lặp từ, văn phong để tránh ảnh hưởng, làm sai lệch nội dung khi ban hành văn bản quy phạm pháp luật. (Bình Định) | * Tiếp thu |
| * Đề nghị bổ sung quy định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai trong nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đối với trường hợp kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật. (Bình Phước) | * Đang cập nhật |
| * Xem xét, bổ sung quy định trách nhiệm kiểm tra của cơ quan nhà nước trước khi loại hình kinh doanh quyền sử dụng đất này được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh. (Bình Phước) | * Không tiếp thu |
| * Đề nghị bổ sung quy định về xử phạt đối với các tổ chức cá nhân không áp dụng đúng các biểu mẫu hợp đồng theo quy định, mà sử dụng các hợp đồng tự hình thành nhằm thu tiền của khách hàng. Để làm cơ sở quản lý tại địa phương tốt hơn, thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững. (Long An) | * Không tiếp thu (NĐ xử phạt vi phạm hành chính) |
| * Dự thảo còn có một số điểm cần làm rõ, như: phạm vi điều chỉnh và quy định của dự thảo vẫn còn có sự giao thoa với một số pháp luật khác, như: Luật Đất đai năm 2013 (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất), Luật Nhà ở năm 2014 (về mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở), Luật Đầu tư năm 2020 (về chuyển nhượng dự án bất động sản), pháp luật về dân sự (về hợp đồng kinh doanh). Do vậy, dự thảo cũng cần xem xét làm rõ thêm những vấn đề này. (Phú Yên) | * Nghiên cứu |
| * Tại Khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 quy định: “Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”. Tuy nhiên, Dự thảo chưa quy định khái niệm, mối quan hệ giữa Nhà đầu tư và Chủ đầu tư; do đó, đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu bổ sung quy định làm rõ quan hệ giữa Nhà đầu tư và Chủ đầu tư để phù hợp với Luật Đầu tư năm 2020, tạo sự thống nhất trong việc áp dụng triển khai thực hiện. (Thanh Hóa) | * Tiếp thu |
| * Tiêu đề Chương II là *“Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn”.* Tuy nhiên các điều không sử dụng thống nhất cụm từ *“công trình xây dựng có sẵn”* mà chỉ sử dụng cụm từ *“công trình xây dựng”*. Do vậy đề nghị xem xét lại để đảm bảo tính thống nhất. (Nghệ An) | * Nghiên cứu |
| * Đề nghị bổ sung các nội dung sau vào dự thảo:   *“- Trường hợp dự án đang thế chấp (gồm thế chấp dự án hặc một phần dự án, thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai) thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để chủ đầu tư được phép đưa sản phẩm vào kinh doanh;*  *Sở Tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cung cấp danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã đăng ký thế chấp mà đến nay chưa giải chấp (gồm đăng ký thế chấp dự án hoặc một phần dự án, thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai) về Sở Xây dựng.* (Nghệ An) | * Đang cập nhật |
| * Về chuyển nhượng dự án: Cần xem xét để đảm bảo thống nhất với quy định tại Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định số 31/2021 ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. (Nghệ An) | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Đề nghị nghiên cứu, xem xét thống nhất cách gọi của chủ thể thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản với quy định chung của pháp luật về đầu tư (Theo Luật Đầu tư năm 2020 thì chủ thể thực hiện dự án được gọi là *“Nhà đầu tư”;* theo Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản thì lại gọi là *“Chủ đầu tư”)* (Bắc Giang) | * Không tiếp thu |
| * Đề nghị nghiên cứu chặt chẽ quy định về các hoạt động môi giới bất động sản như điều kiện tổ chức, cá nhân được kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS; quản lý vận hành bất động sản, công tác cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. (Bắc Giang) | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Để tăng tính minh bạch của hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời giảm hiện tượng trốn thuế, cần có quy định các giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hang (Quảng Nam) | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Kiến nghị nghiên cứu, phối hợp lấy ý kiến, thảo luận cùng các Bộ, ngành liên quan để xây dưng, dự thảo hệ thống pháp luật kinh doanh bất động sản cho đồng bộ, đảm bảo tính hệ thống với các luật có liên quan như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Đấu thầu,… (TPHCM) | * Tiếp thu |
| * Đề nghị nghiên cứu, bổ sung điều khoản Áp dụng pháp luật ví dụ: *Kinh doanh bất động sản phải thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và luật khác thì nguyên tắc áp dụng quy định pháp luật ra sao?* (TPHCM) | * Tiếp thu |
| * Về một số nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về kinh doanh bất động sản, đề nghị:   1. Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính   2. Bảo đảm ngôn ngữ, phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.   3. Tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về kinh doanh bất đông sản, chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đã kê khai và của các giấy tờ trong hồ sơ nộp. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không chịu trách nhiềm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thầm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó (không xem xét giải quyết hồi tố)   4. Các thủ tục hành chính về kinh doanh bất động sản được thực hiện bằng hình thức trực tiếp hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau. (TPHCM) | * Nghiên cứu tiếp thu |
| * Rà soát điều chỉnh tất cả các cụm từ *“quy hoạch tổng mặt bằng”* thành *“quy hoạch chi tiết rút gọn”* (Sóc Trăng) | * Đang cập nhật |