| **BỘ XÂY DỰNG**\_\_\_\_\_\_\_\_\_Số: 72/BC-BXD | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2022* |
| --- | --- |

# **BÁO CÁO**

**Tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014**

**và Định hướng sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản**

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

Kính gửi: Ủy ban thường vụ Quốc hội

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

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

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

Với các nội dung quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản thì việc áp dụng thực hiện của các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương, tổ chức, cá nhân liên quan không có nhiều khó khăn, vướng mắc. Tuy nhiên, sau 06 năm triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cùng với sự phát triển nhanh chóng của đất nước đã xuất hiện những quan hệ mới cần điều chỉnh. Nhằm tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản, trên cơ sở kết quả tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014 của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và các địa phương, Bộ Xây dựng tổng hợp và báo cáo về tình hình thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

# **PHẦN 1**

# **TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THI HÀNH**

### **I. Nội dung và phạm vi quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014:**

Để xử lý các tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản 63/2006/QH11 và nhằm thế chế hóa đầy đủ quan điểm, chủ trương của Đảng về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015) gồm: 06 Chương, 09 mục với 82 Điều; cụ thể như sau:

***- Chương I:*** Quy định chung gồm 08 điều (từ Điều 1 đến Điều 8) với các quy định về: Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh; Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; Các hành vi bị cấm.

***- Chương II:*** Kinh doanh bất động sản có sẵn gồm 06 mục với 45 điều (từ Điều 9 đến Điều 53) với các quy định về: Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh; Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản; Thanh toán trong giao dịch bất động sản; Hợp đồng kinh doanh bất động sản; Mua bán nhà, công trình xây dựng; Cho thuê nhà, công trình xây dựng; Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng; Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

***- Chương III:*** Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai gồm 06 điều (từ Điều 54 đến Điều 59) với các quy định về: Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Bảo lãnh trong bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai; Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai; Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

***- Chương IV:*** Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm 04 mục với 16 điều (từ Điều 60 đến Điều 75) với các quy định về: Phạm vi 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; Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

***- Chương V:*** Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản gồm 04 điều (từ Điều 76 đến Điều 79) với các quy định về: Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của Chính phủ, các Bộ, ngành; Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Xử lý vi phạm.

***- Chương VI:*** Điều khoản thi hành gồm 03 điều (từ Điều 80 đến Điều 82) với các quy định về: Điều khoản chuyển tiếp; Hiệu lực thi hành; Quy định chi tiết.

### **II. Về ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014**

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

Cụ thể, hướng dẫn thi hành Luật và liên quan trực tiếp đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản Chính phủ đã ban hành 05 Nghị định bao gồm:

[Nghị định số 76/2015/NĐ-CP](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=80056&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

[Nghị định số 117/2015/NĐ-CP](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=95619&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

[Nghị định số 79/2016/NĐ-CP](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=111997&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 01/07/2016 của Chính phủ quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

[Nghị định số 39/2017/NĐ-CP](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=127370&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

[Nghị định số 21/2020/NĐ-CP](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=140941&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 17/02/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở

Ngoài ra, Chính phủ còn ban hành loạt các Nghị định có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản như các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành pháp luật về nhà ở; Bộ Xây dựng cũng đã ban hành 05 thông tư để hướng dẫn về các nội dung xây dựng hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản; đào tạo, cấp chứng chỉ môi giới bất động sản; sử phạt hành chính đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản: [Thông tư số 10/2018/TT-BXD](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=133470&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 26/12/2018; [Thông tư số 03/2018/TT-BXD](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=128757&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 24/04/2018; [Thông tư số 27/2016/TT-BXD](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=118321&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 15/12/2016; [Thông tư số 28/2016/TT-BXD](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=118451&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 15/12/2016; [Thông tư số 11/2015/TT-BXD](http://vbpl.vn/boxaydung/Pages/vbpq-toanvan.aspx?ItemID=98513&Keyword=b%E1%BA%A5t%20%C4%91%E1%BB%99ng%20s%E1%BA%A3n) ngày 30/12/2015

Nhìn chung, các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản được trình ban hành theo đúng trình tự, thủ tục, đảm bảo kịp thời có hiệu lực ngay khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành; hệ thống văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực kinh doanh bất động sản và liên quan đã được ban hành đầy đủ theo quy định để quản lý hoạt động kinh doanh bất động.

### **III. Về phổ biến, giáo dục pháp luật Kinh doanh bất động sản**

#### ***1. Đối với các cơ quan cấp Trung ương***

Triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ Xây dựng đã xây dựng kế hoạch triển khai công tác phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao nhận thức chính sách, pháp luật về kinh doanh doanh bất động sản; biên tập tài liệu phổ biến về những nội dung đổi mới của Luật Kinh doanh bất động sản và các nghị định quy định chi tiết thi hành phổ biến, hướng dẫn cho các tỉnh/thành trên cả nước. Tổ chức hội nghị phổ biến, bồi dưỡng, đào tạo đội ngũ báo cáo viên về pháp Luật Kinh doanh bất động sản; hội nghị giới thiệu những nội dung đổi mới của Luật Kinh doanh bất động sản cho lãnh đạo các tỉnh/thành phố, lãnh đạo sở, chuyên viên các Sở, ngành liên quan đến kinh doanh bất động sản như Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính…; phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tổ chức tuyên truyền cho các đối tượng có liên quan; phổ biến Luật Kinh doanh bất động sản trên các phương tiện thông tin đại chúng và thông qua các hình thức khác.

#### ***2. Đối với các địa phương***

Ngay sau khi Luật Kinh doanh bất động sản 2013 được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành các văn bản triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh. Tại địa phương, 63/63 tỉnh, thành phố trên cả nước đã triển khai công tác phổ biến Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy định chi tiết thi hành luật đến các tổ chức, cá nhân bằng nhiều hình thức khác nhau như:

- Tổ chức tập huấn Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cho cán bộ các cấp; một số tỉnh còn kết hợp tập huấn Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Hội nghị, hội thảo chuyên đề, toạ đàm, đối thoại doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân;

- Công khai các thủ tục hành chính về kinh doanh doanh bất động sản tại trụ sở cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ và trên cổng thông tin điện tử của địa phương.

Nhìn chung, công tác tuyên truyền pháp Luật Kinh doanh bất động sản đã được triển khai rộng rãi đến mọi đối tượng với những nội dung thiết thực và hình thức phù hợp được các Bộ, ngành, các địa phương và được dư luận nhân dân đánh giá cao. Qua phổ biến, tuyên truyền pháp luật về kinh doanh doanh bất động sản đã góp phần nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp Luật Kinh doanh bất động sản của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

# **PHẦN 2**

# **KẾT QUẢ THI HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014**

### **I. Kết quả thi hành luật kinh doanh bất động sản**

#### ***1. Về quy định chung trong kinh doanh bất động sản***

#### *Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có các quy định chung về hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; các loại bất động sản đưa vào kinh doanh; công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản.*

Các quy định chung về hoạt động kinh doanh bất động sản đã cơ bản đầy đủ, cụ thể để xác định được phạm vị điều chỉnh và đối tượng áp dụng và làm cơ sở để thực hiện, quản lý đối với từng hoạt động kinh doanh bất động sản như: kinh doanh bất động sản có sẵn, kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, chuyển nhượng dự án bất động sản.

Trong quá trình triển khai thực hiện Luật KDBĐS cho thấy các quy định chung đã tạo được cơ sở pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản cụ rõ ràng, đồng bộ, thống nhất và không gây khó khăn, vướng mắc gì cho các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản.

#### ***2. Về kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn***

#### *Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định 76/2015/NĐ-CP đã có quy định đầy đủ, cụ thể về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản có sẵn, từ đối tượng, điều kiện, phạm vi kinh doanh bất động sản có sẵn, các loại hình bất động sản có sẵn, các hình thức kinh doanh bất động sản có sẵn, các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản có sẵn, quyền và trách nhiệm các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản có sẵn, bao gồm:*

- Về loại hình bất động sản có sẵn được phân chia bao gồm nhà, công trình xây dựng có sẵn và quyền sử dụng đất.

- Về hình thức kinh doanh: được quy định đầy đủ các hình thức gồm bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

- Về đối tượng, phạm vi kinh doanh được quy định cụ thể cho: tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt nam định cư tại nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã cho thấy sự đổi mới, mở rộng so với Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và sự thống nhất, đồng bộ với các quy định của Luật Đất đai 2013. Một trong những minh chứng để thất rõ điều này chính là phạm vi kinh doanh bất động sản của “người Việt Nam định cư ở nước ngoài”, “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” được quy định mở rộng và đổi mới. Cụ thể:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài: thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, 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 để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, 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 để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

Đây là động lực quan trọng giúp cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản luôn là một trong những lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài (đứng thứ 2 trên tổng số 17 lĩnh vực về thu hút đầu tư nước ngoài, chỉ sau lĩnh vực công nghiệp, chế biến chế tạo). Thể hiện rõ nét qua số liệu thống kế về vốn đầu tư nước ngoài[[1]](#footnote-0) giai đoạn 2016 - 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

#### ***3. Về kinh doanh nhà, công trình xây dựng*** ***hình thành trong tương lai***

#### *Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định 76/2015/NĐ-CP* *đã có quy định đầy đủ, cụ thể về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản có hình thành trong tương lai, đặc biệt là quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.*

Các quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đặc biệt là quy định liên quan đến mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã góp phần tạo sự minh bạch, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; thông qua đây hình thành kênh huy động vốn hết sức quan trọng trong quá trình phát triển các dự án bất động sản; kiểm soát được các hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

Tổng kết thực hiện cho thấy gần như 100% các dự án nhà ở, khu đô thị mới đều thực hiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lại để huy động vốn ứng trước của khách hàng trong quá trình thực hiện dự án; các dự án qua đó được triển khai thuận lợi và đẩy nhanh tiến độ; tình trạng khiếu kiện, khiếu nại trong các giao dịch, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã giảm rất nhiều so với giai đoạn trước, khi Luật KDBĐS 2006 quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai còn sơ sài.

Nhìn chung, những quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về kinh doanh nhà, công trình xây dựng sau khi được ban hành đã đi vào đời sống xã hội, cơ bản đáp ứng được yêu cầu quản lý nhà nước và phù hợp với thực tiễn tại thời điểm ban hành. Các quy định của Luật đã giúp cho hoạt động kinh doanh bất động sản đặc biệt là giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai từng bước đi vào nề nếp và giúp cho thị trường bất động sản ngày càng phát triển ổn định, lành mạnh, minh bạch, công khai có đóng góp quan trọng trong phát triển chung của toàn nền kinh tế.

Theo số liệu tổng hợp thống kê thì trong 10 năm gần đây (2010 – 2019) tốc độ tăng trưởng bình của ngành bất động sản tương đương tốc độ tăng trưởng bình quân GDP (khoảng 112%). Trong đó, theo số liệu thống kê của Tổng cục Thống kê thì ngành bất động sản năm 2019 đóng góp khoảng 4,51% GDP, năm 2020 đóng góp khoảng 4,42% (bình quân trong 10 năm đóng góp khoảng 4,5 – 4,7%. Theo phương pháp tính toán Hiệp hội BDSVN, bao gồm đóng góp trực tiếp, gián tiếp thì ngành bất động sản có tỷ trọng đóng góp cao hơn con số thống kế, cụ thể năm 2019 là khoảng 7,62%).

#### ***4. Về kinh doanh quyền sử dụng đất***

#### *Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có quy định về các vấn đề liên quan đến* *kinh doanh quyền sử dụng đất như: nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.*

#### *Qua đánh giá cho thấy các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong pháp Luật KDBĐS không có tạo được thuận lợi trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua quyền sử dụng đất; đảm bảo quản lý đầy đủ, đồng bộ hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất; không có sự vướng mắc trong quản lý đất đai và các quy định cụ thể của pháp luật về đất đai; đồng thời góp phần hoàn thiện, bổ sung các quy định liên quan đến giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất để tạo tính thống nhất trong quản lý kinh doanh bất động sản.*

Hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất đã được phát triển, mở rộng và đa dạng hơn. Kinh doanh quyền sử dụng đất không chỉ đơn thuần là việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất mà được gắn với việc đầu tư, kinh doanh hạ tầng, cụ thể như: chuyển nhượng đất đã đầu tư hạ tầng để người dân xây dựng nhà ở trong dự án nhà ở, khu đô thị; cho thuê đất để xây dựng nhà xưởng sản xuất trong khu công nghiệp; chuyển nhượng đất để đầu tư xây dựng công trình xây dựng thương mại, dịch vụ…Điều này đã tạo ra hành lang pháp lý khá hoàn chỉnh giúp cho hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất giai đoạn 2015-2020 phát triển mạnh mẽ. Trong giai đoạn 2015 đến nay có hàng trăm dự án nhà ở, khu đô thị, dân cư tại khu vực đô thị với hàng chục ngàn nền đất đã đầu tư hạ tầng được chuyển nhượng cho người dân xây dựng nhà ở theo quy hoạch; trong đó chưa kể rất nhiều dự án thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng thực hiện theo pháp luật đất đai; cả nước có khoảng 370 khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được đầu tư xây dựng, với tổng diện tích đất tự nhiên hơn 100.000 ha đất, với tỷ lệ lấp đầy hơn 70%, đảm bảo đủ cơ sở hạ tầng cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Có thể thấy, những quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 sau khi được ban hành đã đi vào đời sống xã hội, tạo ra hành lang pháp lý cơ bản hoàn chỉnh và phù hợp với thực tiễn tại thời điểm ban hành.

#### ***5. Về chuyển nhượng dự án bất động sản***

#### *Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định 76/2015/NĐ-CP đã quy định cụ thể về các vấn đề liên quan đến chuyển nhượng dự án bất động sản bao gồm: nguyên tắc, điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng. Các quy định này đã tạo cơ sở pháp lý cụ thể, chặt chẽ để áp dụng thực hiện; qua thực hiện cho thấy hoạt động chuyển nhượng dự án diễn ra sôi động và đạt hiệu quả cao, tạo động lực cho thị trường.*

#### *Theo thống kê chưa đầy đủ, trong giai đoạn 2015 – 2020 cả nước có khoảng 5.000 dự án bất động sản đã và đang triển khai thực hiện. Trong số đó, có khoảng 10% số dự án đã thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án tương đương khoảng 500 dự án. Ngoài ra chưa kể số dự án có chuyển đổi chủ đầu tư thông qua các hình thức khác như chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp công ty.*

Cùng với sự phát triển của thị trường và nền kinh tế, hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản (BĐS) là một hoạt động tất yếu và khách quan, việc các chủ đầu tư không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án tiến hành chuyển nhượng cho những chủ đầu tư mới có năng lực triển khai hoàn thành dự án làm thúc đẩy và tạo động lực mới cho sự phát triển của thị trường. Giai đoạn từ năm 2015-2020 ghi nhận hoạt động chuyển nhượng dự án diễn ra sôi động và đạt hiệu quả cao, nhiều dự án bị chậm triển khai nhiều năm đã được hồi sinh, hoàn thành đưa vào sử dụng.

  Có thể thấy rằng, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã xây dựng được hệ thống quy định tương đối chi tiết, toàn diện về nguyên tắc, điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS, mở rộng phạm vi cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng một phần dự án thay vì chỉ được chuyển nhượng toàn bộ dự án như trước đây.

Quy định của Luật KDBĐS 2014 và Nghị định 76/2015/NĐ-CP đã góp phần cởi trói cho thị trường BĐS, đem lại những tác động tích cực đến thị trường, đẩy mạnh hoạt động chuyển nhượng dự án để các chủ đầu tư có năng lực tiếp tục triển khai hoàn thành dự án, cung cấp nguồn vốn cho các chủ đầu tư đang gặp khó khăn tài chính có thể khắc phục hoạt động kinh doanh, ngoài ra cũng giúp khách hàng có thể sở hữu được những sản phẩm BĐS như mong muốn, đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước.

#### ***6. Về kinh doanh dịch vụ bất động sản***

Cùng với quá trình phát triển thị trường bất động sản, các tổ chức trung gian hỗ trợ thị trường như: hệ thống sàn giao dịch bất động sản, công chứng bất động sản, các tổ chức đào tạo bất động sản, đội ngũ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản…. đã hình thành, phát triển và đi vào hoạt động ổn định

#### *a) Về dịch vụ sàn giao dịch bất động sản*

Trong những năm qua, hệ thống các SGD BĐS đã đạt được những kết quả nhất định cả về số lượng và chất lượng. Tính đến hết năm 2020, trên cả nước hiện có hơn 1.600 sàn giao dịch bất động sản hoạt động. Hoạt động của các sàn giao dịch đang từng bước hình thành một sân chơi minh bạch cho các nhà đầu tư bất động sản và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa bất động sản nhất là nhà ở, là kênh cung cấp thông tin thị trường quan trọng cho người dân và cho cơ quan quản lý nhà nước. Nhiều sàn giao dịch đã có sự đầu tư về cơ sở vật chất, đầu tư đào tạo nhân lực, từng bước được chuyên nghiệp hóa trong hoạt động dịch vụ, đã có sự liên kết giữa các sàn với nhau nhằm trao đổi thông tin nâng cao hiệu quả dịch vụ. Thể hiện qua các yếu tố như sau:

\* Về việc cung cấp thông tin thị trường bất động sản:

Một trong những yếu tố rất quan trọng đối với nhà nước, đối với doanh nghiệp, đối với người mua khi quản lý và quyết định tham gia thị trường bất động sản đó là nguồn thông tin. Vì vậy mà yêu cầu đặt ra là nguồn thông tin đòi hỏi phải chính xác, trung thực và khách quan, nếu thông tin không chính xác, kịp thời thì sẽ gây ra tình trạng thị trường phát triển không ổn định, không lành mạnh. Trong những năm qua, các SGD BĐS đã phát huy được chức năng, nhiệm vụ của mình trong việc báo cáo, cung cấp thông tin về thị trường bất động sản (nhu cầu xu hướng loại hình BĐS, xu hướng giá BĐS, khả năng hấp thụ của thị trường, lượng giao dịch…..) đến cơ quan quản lý nhà nước, các chủ đầu tư qua các hình thức khác nhau, đã góp phần giúp cơ quan quản lý nhà nước điều tiết, kiểm soát thị trường tốt hơn, các chủ đầu tư có định hướng phát triển kinh doanh phù hợp hơn. Điều này cho thấy, các SGD BĐS đã và đang hoạt động ngày càng hiệu quả hơn, chuyên nghiệp hơn, phát huy được vai trò của mình hơn.

\* Về việc minh bạch hóa thị trường bất động sản:

Thực trạng rõ nét nhất của TT BĐS Việt Nam là các giao dịch ngầm phi chính thức, điều này đã gây tác hại không nhỏ cho nền kinh tế quốc dân. Sự ra đời của SGDBĐS đã phần nào hạn chế các giao dịch phi chính thức diễn ra, chống thất thu thuế cho nhà nước. Đồng thời từng bước đưa tất cả các giao dịch BĐS qua sàn, mặc dù pháp luật hiện nay quy định không bắt buộc các giao dịch bất động sản phải qua sàn, tuy nhiên hầu hết các chủ đầu tư đều thực hiện bán sản phẩm của mình thông qua sàn giao dịch. Đây có thể nói là một dấu hiệu rất tích cực, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ngày càng minh bạch.

Có thể nói, mặc dù pháp luật hiện hành quy định các giao dịch bất động sản không bắt buộc phải qua sàn, tuy nhiên số lượng doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn vẫn tăng nhanh, mặt khác, trên thự hiện nay hầu hết các chủ đầu tư dự án bất động sản đều phân phối sản phẩm của mình thông qua tổ chức trung gian đó là sàn giao dịch bất động sản. Điều này cho thấy, nhu cầu cả chủ đầu tư và người dân đều cần một tổ chức trung gian trong quá trình giao dịch , mua bán bất động sản, tuy nhiên hiện nay pháp luật lại không quy định bắt buộc qua sàn, quản lý các sàn không chặt chẽ tạo kẽ hở trong thực thi pháp luật đối với lĩnh vực này.

#### *b) Về hoạt động môi giới bất động sản, cấp chứng chỉ hành nghề môi giưới bất động sản.*

Môi giới bất động sản là một loại hình kinh doanh dịch vụ ngày càng trở lên phổ biến ở các nước có nền kinh tế thị trường phát triển nói chung và ở Việt Nam nói riêng. Việc cho phép môi giới bất động sản hoạt động với mô hình và quy mô phù hợp đã tạo ra một kênh phân phối bất động sản mới, qua đó giúp nhà đầu tư bất động sản rút ngắn thời gian thu hồi vốn để tái đầu tư, bảo đảm hiệu quả kinh tế, người tiêu dùng có cơ hội được phục vụ tốt hơn.

Trong những năm qua, các tổ chức và cá nhân hoạt động trong lĩnh vực môi giới bất động sản đã thực hiện tốt vai trò, chức năng của mình. Ngoài việc là cầu nối đưa người mua và người bán đến với nhau và hỗ trợ cho giao dịch bất động sản, thì tổ chức, các nhân môi giới cúng đóng vai trò là phản biện xã hội, đại diện cho cộng đồng các nhà môi giới để tham mưu cho các cơ quan quản lý Nhà nước, các Bộ ngành trong việc xây dựng các cơ chế, chính sách và giải quyết các vướng mắc của các nhà môi giới, với mục tiêu là tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp phát triển đồng thời đảm bảo hài hòa quyền lợi của Nhà nước và quyền lợi của người dân. Thực hiện các hoạt động nhằm hỗ trợ thị trường và các tổ chức, cá nhân phát triển hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực môi giới một cách chuyên nghiệp, hiệu quả và đúng quy định của pháp luật.

Theo báo cáo của một số địa phương trên cả nước, tính từ năm 2008 đến thời điểm này có khoảng 32.912 cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, và khoảng 80% bất động sản giao dịch thành công đều thông qua môi giới. Có thể nói, lực lượng môi giới đông đảo với chất lượng chuyên môn tốt, được đào tạo bài bản đã góp phần không nhỏ trong việc giải phóng một lượng lớn bất động sản tồn kho trong giai đoạn 2014 – 2019, giúp thị trường phát triển ổn định, lành mạnh. Điều này được thể hiện qua lượng giao dịch tính đến thời điểm này 282.139 giao dịch thành công, trong đó Tại Hà Nội có 79.501 giao dịch thành công; Tại Tp. Hồ Chí Minh có 85.074 giao dịch thành công.

#### *c) Về dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản*

Trong thời gian vừa qua, các tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bát động sản đã thực hiện tốt vai trò chức năng của mình trong việc tư vấn, trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên tham gia thị trường và quản lý một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất. Ngoài ra, hoạt động tư vấn BĐS đã giúp các nhà đầu tư hiểu rõ hơn về các quy định pháp luật, tài chính bất động, trình tự thủ thủ tục đầu tư….. để có lựa chọn chính xác trước khi quyết định tham gia thị trường.

*d) Về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.*

Kể từ khi các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản được hình thành đã nhanh chóng thu hút được số lượng lớn những người tham gia kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, những nhà đầu tư tham gia các khóa bồi dưỡng kiến thức về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Ngoài các trường đại học đào tạo về xây dựng, kiến trúc, quản lý đất đai, hiện cả nước có khoảng 350 cơ sở đào tạo chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch bất động sản và đã đào tạo được khoảng 150.000 chuyên gia môi giới, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản cho thị trường bất động sản, đồng thời góp phần bồi dưỡng, nâng cao trình độ nghiệp vụ cho các nhà quản lý về hoạt động kinh doanh bất động sản. Tính đến hết Quý II/2021, theo báo cáo của 55/63 Sở Xây dựng đã có khoảng 38.000 người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

#### ***7. Về hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản***

Hệ thống thông tin bất động sản bao gồm các thông tin, chỉ số quan trọng của thị trường bất động sản như nguồn cung, lượng giao dịch, giá giao dịch...các loại bất động sản trên thị trường là hết sức quan trọng trong công tác quản lý và điều hành nền kinh tế đất nước. Vì vậy, trong Luật KDBĐS đã có các quy định cụ thể để các chủ thể tham gia thị trường bất động sản cung cấp, công khai thông tin và tham gia xây dựng hệ thống thông tin bất động sản.

Đối với việc thực hiện xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở (quy định tại chương X của Luật Nhà ở) và xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản (quy định tại chương V của Luật Kinh doanh bất động sản), Bộ Xây dựng đã tham mưu, trình Chính phủ ban hành Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (sau đây viết tắt là HTTT). Đồng thời, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 về quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Theo quy định, Bộ Xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm dùng chung đảm bảo kết nối liên thông đến các địa phương *(trang web công bố các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản: http://batdongsan.xaydung.gov.vn; trang web báo cáo, cập nhật thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản:* [*http://bds.xaydung.gov.vn*](http://bds.xaydung.gov.vn)*)*.

Công tác kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương thường xuyên được chú trọng. Các thông tin, dữ liệu chuyên ngành về nhà ở, thị trường bất động sản đã thường xuyên được cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu chung; các thông tin cơ bản về nhà ở, thị trường bất động đã định kỳ công bố hàng quý, năm theo quy định *(63/TC-BXD ngày 2/8/2021, 34/TC-BXD ngày 6/5/2021, 06/TC-BXD ngày 5/2/2021, 131/TC-BXD ngày 13/11/2020, 93/TC-BXD ngày 4/8/2020, 52/TC-BXD ngày 6/5/2020)*.

Nhìn chung, việc giao Bộ Xây dựng thống nhất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin (máy chủ, hệ thống lưu trữ...), hệ thống phần mềm để quản lý, vận hành, khai thác HTTT là phù hợp, hạn chế kinh phí phát sinh trong việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật của các địa phương (để sử dụng, vận hành HTTT, các địa phương chỉ cần bố trí máy tính cá nhân có kết nối internet để thực hiện cập nhật số liệu)

Đến nay đã có 15 địa phương cơ bản hoàn thành và 18 địa phương đang thực hiện việc cập nhật thông tin, số liệu vào HTTT đồng thời định kỳ công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn. Kết quả xây dựng hệ thống thông tin và công bố thông tin của các địa phương nhìn chung vẫn chưa đạt được tiến độ, yêu cầu đề ra.

#### ***8. Về thực hiện điều tiết thị trường bất động sản***

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

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

Trong những năm qua, thị trường bất động sản cũng đã trải qua nhiều giai đoạn biến động

***- Giai đoạn 2009 – 2010:*** là giai đoạn phát triển nóng của thị trường, hầu hết các phân khúc bất động sản đều tăng trưởng nóng do kích cầu thiếu kiểm soát và nới lỏng tín dụng.

***- Giai đoạn 2011- 2013:*** là giai đoạn trầm lắng, đóng băng, do ngân hàng siết chặt nguồn vốn và tiêu chuẩn tín dụng cho vay bất động sản; coi bất động sản là lĩnh vực phi sản xuất.

***- Giai đoạn 2014 – 2019:*** là giai đoạn thị trường bất động sản phục hồi và phát triển, do trong giai đoạn này Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách thông thoáng phù hợp để kiểm soát và tạo điều kiện cho thị trường phát triển. Tuy nhiên, từ cuối năm 2019 đến nay có biểu hiện chững lại ở một số phân khúc do mất cân đối cung cầu và điều kiện tín dụng.

Tại các thời điểm thị trường bất động sản rơi vào trạng thái bất ổn, Chính phủ và các Bộ, ngành, địa phương đã nghiên cứu, thực hiện các giải nhiều giải pháp để bình ổn thị trường, cụ thể:

#### *a) Xử lý khi thị trường rơi vào tình trạng trầm lắng, đóng băng (Giai đoạn 2011-2013)*

Trước tình trạng “đóng băng” của thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng đã tham mưu để Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản. Theo đó, Bộ Xây dựng đã tiến hành đánh giá thực trạng thị trường, phân tích, xác định rõ các nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến tình trạng “đóng băng” của thị trường, đó là: (1) Thị trường bất động sản phát triển thiếu quy hoạch, không có kế hoạch, chưa theo sát với nhu cầu thực của thị trường dẫn đến lệch pha cung - cầu; (2) Cơ cấu hàng hóa mất cân đối, thừa ở phân khúc trung cao cấp, thiếu ở phân khúc bình dân, giá rẻ; (3) Hệ thống tài chính bất động sản chưa hoàn thiện; (4) Năng lực doanh nghiệp bất động sản còn nhiều hạn chế; (5) Công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản còn nhiều bất cập…

Xác định vấn đề cốt lõi để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản giai đoạn này là phải khắc phục được sự lệch pha cung - cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa một cách hợp lý theo hướng phù hợp với nhu cầu thực và khả năng thanh toán của đại đa số người mua. Trên cơ sở đó, Bộ Xây dựng đã đề xuất 6 nhóm giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, gồm cả giải pháp trước mắt và giải pháp lâu dài, cụ thể là: (1) Hoàn thiện thể chế, tăng cường quản lý nhà nước, bảo đảm thị trường phát triển ổn định theo quy hoạch, kế hoạch, bảo đảm cân đối cung - cầu, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; (2) Rà soát, điều chỉnh cơ cấu các dự án bất động sản; (3) Giải quyết nợ xấu và hỗ trợ tín dụng; (4) Điều chỉnh chính sách thuế, tài khóa; (5) Các giải pháp cho doanh nghiệp bất động sản; (6) Cải cách thủ tục hành chính, xây dựng hệ thống thông tin, dự báo thị trường.

Các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng chủ động đề xuất trong giai đoạn này được các Bộ, ngành ủng hộ và được Chính phủ thống nhất đưa vào Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 và Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường và giải quyết nợ xấu. Trên thực tế, thông qua việc thực hiện các giải pháp nêu trên, nhất là Chính phủ đã có gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng cho vay để phát triển và mua nhà ở xã hội đã mang lại kết quả tích cực, tạo điều kiện cho người nghèo, người thu nhập thấp có điều kiện cải thiện nhà ở đồng thời thúc đẩy sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản sau một thời gian trầm lắng kéo dài, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, giảm nợ xấu.

#### *b) Xử lý trong trường hợp xảy ra sốt giá đất nền cục bộ tại một số địa phương trong năm 2017-2018*

Trong năm 2017 và đầu năm 2018 có hiện tượng sốt giá đất nền tại một số địa phương, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thị trường bất động sản Bộ Xây dựng đã cùng các địa phương triển khai một số giải pháp cần thiết nhằm ổn định thị trường, cụ thể là:

- Tổ chức thanh tra và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về Đất đai, pháp luật về Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan theo thẩm quyền.

- Công khai thông tin về quy hoạch, công khai về tiến độ triển khai các dự án giao thông, các dự án hạ tầng và dự án bất động sản tại các khu vực trên

- Công khai thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch, kế hoạch phát triển hạ tầng và đô thị, định hướng, kế hoạch và chương trình phát triển kinh tế, xã hội của địa phương để minh bạch thông tin thị trường, ngăn chặn các hiện tượng đầu cơ tăng giá bất động sản.

- Chính quyền các địa phương đã vào cuộc ngăn chặn hiện tượng đầu cơ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật; ngăn chặn việc phân lô bán nền trái quy định; chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng, đất nông nghiệp làm tăng giá bất động sản bất hợp lý tại những khu vực nêu trên, không để xảy ra tình trạng sốt nóng giá đất nền và dẫn đến hiện tượng bong bóng bất động sản.

- Các địa phương chuẩn bị thành lập đặc khu kinh tế cũng đã có nhiều giải pháp nhằm ngăn chặn việc giá đất tăng đột biến như: tạm dừng cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở; tạm dừng thủ tục tách thửa, tạm dừng các giao dịch quyền sử dụng đất rừng, đất nông nghiệp. Đồng thời tăng cường công tác tuyên truyền cũng như công khai thông tin về quy hoạch tránh rủi ro cho người dân.

Sau khi chính quyền địa phương có những giải pháp để chấn chỉnh thị trường, tình hình thị trường bất động sản tại các khu vực nêu trên đã ổn định trở lại.

#### ***9. Về công tác quản lý Nhà nước đối với kinh doanh doanh bất động sản***

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã quy định về nội dung quản lý Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Điều 76 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, bao gồm:

- Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.

- Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

- Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.

- Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.

Kết quả thực hiện công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được thể hiện rõ nét nhất là việc hoàn thiện hệ thống pháp luật để tạo cơ sở phát triển và quản lý trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Giai đoạn kể từ năm 2014 đến nay khi Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội thông qua thì đã có rất nhiều văn bản quy phạm pháp luật liên quan được ban hành. Riêng lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản đã có chục Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư của Bộ Xây dựng và các bộ ngành ban hàn đã từng bước hoàn thiện hệ thống pháp lý đối với thị trường bất động sản công bằng và minh bạch hơn.

Các công tác quản lý khác như: xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản; thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Bộ Xây dựng và các bộ, ngành địa phương từng bước triển khai, dần đi vào nề nếp.

### **II. Đánh giá tác động của chính sách pháp luật kinh doanh bất động sản đến phát triển kinh tế - xã hội**

#### ***1. Về tình hình thị trường bất động sản***

Qua 06 năm triển khai thực hiện Luật, thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản đã ngày càng phát triển và có nhiều đóng góp quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội:

Trong cơ chế thị trường, thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong việc thu hút các nguồn lực, tạo ra các tài sản cố định cho nền kinh tế, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của nhân dân, thúc đẩy các ngành kinh tế phát triển, đồng thời góp phần quan trọng vào công cuộc công nghiệp hóa – hiện đại hóa, phát triển đô thị, du lịch, tăng trưởng xanh... Thị trường bất động sản nhà ở kéo theo hàng loạt các thị trường về vốn, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất, lao động tăng trưởng. Kinh nghiệm của thế giới cho thấy, cứ đầu tư phát triển 1m2 nhà ở thì cần từ 17-25 công lao động; đầu tư 1 USD vào bất động sản thì thu hút thêm được 1,5 – 2 USD vốn xã hội tham gia (tỷ lệ khoảng 200%). Nếu dư nợ cho vay bất động sản hiện nay có trên 400 nghìn tỷ đồng thì thực tế đã huy động được khoảng trên 20 tỷ USD vào nền kinh tế.

Cũng như các lĩnh vực khác của nền kinh tế, thị trường bất động sản trong 06 năm qua đã có những bước phát triển trọng cả về quy mô, sản phẩm, huy động nguồn lực,…và ngày càng ổn định, lành mạnh. Nhiều dự án nhà ở, khu đô thị mới, các công trình sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đã được hình thành làm thay đổi bộ mặt đô thị, góp phần chuyển dịch cơ cấu, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội (nhất là ngành du lịch) của đất nước; từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nâng cao điều kiện sống của các tầng lớp dân cư, góp phần bảo đảm an sinh xã hội và ổn định kinh tế vĩ mô.

So với giai đoạn trước đó thì giai đoạn 2015 - 2021 đã không xuất hiện các hiện tượng “đóng băng”, “trầm lắng” hoặc “phát triển nóng” trên toàn thị trường. Chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản hiện nay đã lâu dài và ổn định hơn, các hiện tượng tiêu cực của thị trường bất động sản chỉ xảy ra trong một thời gian ngắn và đã được các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương kiểm soát có hiệu quả. Có thể đánh giá qua một số yếu tố cấu thành sau đây:

#### *a) Về quy mô thị trường*

Quy mô thị trường bất động sản[[2]](#footnote-1) ngày càng mở rộng, phát triển cả về loại hình, số lượng dự án, quy mô dự án và các chủ thể tham gia. Nếu như những năm trước chỉ có sản phẩm nhà ở (nhà liền kề, biệt thự) được xây dựng tại các dự án có quy mô nhỏ tham gia thị trường thì hiện nay đã có nhiều dự án có diện tích đất lên đến hàng ngàn ha, tổng mức đầu tư hàng triệu tỷ đồng được triển khai xây dựng; các sản phẩm bất động sản đã đa dạng hơn, ngoài nhà liền kề, căn hộ chung cư, biệt thự còn có các biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, văn phòng, mặt bằng cho thuê, khu công nghiệp.

#### *b) Về nguồn vốn đầu tư bất động sản*

Nguồn vốn dành cho phát triển bất động sản hiện nay không còn chỉ phụ thuộc vào nguồn vốn tự có của chủ đầu tư mà đã được mở rộng thông qua nhiều hình thức khác như: vốn vay ngân hàng, vốn FDI, vốn tư nhân, trái phiếu doanh nghiệp, các startup công nghệ tài chính (Fintech), huy động vốn từ khách hàng, huy động vốn thông qua liên doanh, liên kết, tín thác…

Qua số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài trong giai đoạn từ năm 2016 đến hết năm 2020 cho thấy lĩnh vực kinh doanh bất động sản luôn là một trong những lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài (đứng thứ 2 trên tổng số 17 lĩnh vực về thu hút đầu tư nước ngoài, chỉ sau lĩnh vực công nghiệp, chế biến chế tạo). Lượng vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn FDI hàng năm[[3]](#footnote-2).

Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và đầu tư, tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam tính đến ngày 20/6/2021 bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 15,27 tỷ USD, giảm 2,6% so với cùng kỳ năm trước.

***Số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài***

*ĐVT: tỷ USD*

| **Lũy kế đăng ký Vốn FDI theo năm** | **Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN**  *(Số lũy kế từ đầu năm)* | **Tổng vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản**  *(Số lũy kế từ đầu năm)* |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Đến 20/6/2019 | 38,02 | 3,88 |
| Đến 20/12/2020 | 28,53 | 4,2 |
| Đến 20/12/2021 | 31,15 | 2,6 |

*Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài*

Trong giai đoạn này, nguồn vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản tăng trưởng ổn định do có nhiều chính sách pháp luật mới được ban hành theo hướng thông thoáng, cởi mở hơn, nhất là việc sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,... Các đạo luật này đã góp phần thu hút, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài tham gia ngày càng nhiều vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.

#### *c) Về dư nợ tín dụng trong lĩnh vực bất động sản*

Tỷ trọng dư nợ bất động sản trong 5 năm trở lại đây có xu hướng giảm dần (từ 8,05% xuống còn dưới 7%), bình quân trong 5 năm khoảng trên 7%. Chính sách điều chỉnh của Ngân hành nhà nước Việt nam và hoạt động của các ngân hàng thương mại có hiệu quá. Theo đánh giá của NHNN và các chuyên gia kinh tế thì tỷ trọng dư nợ bất động sản đã và đang được kiểm soát trong ngưỡng an toàn.

***Bảng thống kê số liệu về tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản***

ĐVT: tỷ đồng

| **Năm** | **Quý 1** | **Quý 2** | **Quý 3** | **Quý 4** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2018** |  |  |  | 462.190 |
| **2019** | 462,128 | 478,678 | 486,683 | 521,822 |
| **2020** | 526,396 | 580,168 | 606,253 | 633,740 |
| **2021** | 661,112 | 672,224 |  |  |

*Nguồn:* Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

#### *d) Về các chủ thể tham gia thị trường bất động sản*

Hiện nay, số lượng, cơ cấu các chủ thể tham gia thị trường bất động sản cũng phong phú và đa dạng hơn 10 năm trước đây. Không chỉ các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có quy mô nhỏ tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản mà đã xuất hiện các doanh nghiệp tư nhân có tiềm lực vốn lớn, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia. Đến nay, đã có hàng chục ngàn doanh nghiệp, tập đoàn lớn[[4]](#footnote-3) tham gia vào đầu tư kinh doanh bất động sản. Ngoài các chủ thể là các tổ chức, cá nhân trong nước, còn có sự tham gia ngày càng nhiều của các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Ngoài số lượng các doanh nghiệp tham gia đầu tư dự án nêu trên, còn có hệ thống các đơn vị trung gian tham gia hỗ trợ thị trường như các sàn giao dịch bất động sản, các văn phòng môi giới, tổ chức định giá, tư vấn, quản lý bất động sản, hệ thống đăng ký sở hữu, công chứng bất động sản, các tổ chức tài chính tín dụng bất động sản (ngân hàng, các quỹ đầu tư, các quỹ bảo hiểm...)[[5]](#footnote-4).

# **PHẦN 3**

# **CÁC TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN**

### **I. Các tồn tại, hạn chế**

#### ***1. Tồn tại, hạn chế trong chính sách kinh doanh bất động sản***

#### ***1.1. Tồn tại, hạn chế trong quy định chung về kinh doanh bất động sản***

Thứ nhất, Luật KDBĐS 2014 chưa quy định rõ một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh bất động sản như: thế nào là “dự án bất động sản”? thế nào là “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản”... Điều này, gây lúng túng, khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa làm rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật.

Thứ hai, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo của Luật kinh doanh bất động sản với các luật có liên quan đối với các nội dung, quy định về kinh doanh bất động sản.

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

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

#### ***1.2. Tồn tại, hạn chế về kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn***

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

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

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

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

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

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

***Thứ ba: Các quy định về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện được quy định chung cho các loại bất động sản gồm nhà ở và công trình xây dựng; chưa có quy định cụ thể, rõ ràng về điều kiện bán công trình xây dựng.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***1.3. Tồn tại, hạn chế về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai***

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

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

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

***Thứ hai:******Quyền của chủ đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đang bị hạn chế bởi các hình thức bán, chuyển nhượng, cho thuê mua.***

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

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

***Thứ ba: Quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đang không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng; không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ một số trường hợp công trình xây dựng cụ thể nào được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.***

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

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

***Thứ tư: Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai đang đang có một số nội dung thiếu chi tiết.***

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

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

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

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

#### ***1.4. Tồn tại, hạn chế về kinh doanh quyền sử dụng đất***

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

Theo quy định hiện hành của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai cho thấy rất rõ phạm vi điều chỉnh và việc “kinh doanh quyền sử dụng đất” của Luật Kinh doanh bất động sản và việc “chuyển quyền sử dụng đất” của Luật Đất đai là khác nhau, cụ thể:

- Về phạm vi điều chỉnh:

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành (Điều 1) quy định: “Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản”.

Luật Đất đai hiện hành (Điều 1) quy định: “Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”.

- Về cách hiểu:

“Kinh doanh quyền sử dụng đất” theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành được hiểu: là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng để chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi.

“Chuyển quyền sử dụng đất” theo quy định của Luật Đất đai hiện hành được hiểu: là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Luật Đầu tư đã xác định kinh doanh bất động sản (bao gồm kinh doanh quyền sử dụng đất) là ngành nghề kinh doanh có điều kiện, do đó thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

- Sự mâu thuẫn:

Pháp luật về kinh doanh bất động sản xác định hoạt động chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lời là kinh doanh bất động sản theo đó quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp (Khoản 1 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP); hay việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng nguyên tắc, thẩm quyền, thủ tục, hợp đồng…khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 48, Điều 50, Điều 51, Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản).

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất được quyền kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức nhận chuyển nhượng, chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (chia tách quyền sử dụng đất) rồi chuyển nhượng nhưng không quy định phải thành lập doanh nghiệp (Điều 95,...Luật Đất đai và Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); hay việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở chỉ cần có Giấy chứng nhận và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt (Điều 194 Luật Đất đai).

- Sự giao thoa, trùng lặp, chồng chéo:

+ Về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất:

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành (tại Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 14) đã có các quy định về: điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, Luật Đất đai hiện hành (tại Điều 188, Điều 189, Điều 192) cũng đưa ra các quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất như: điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất; điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm; điều kiện hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

So sánh nội dung các quy định nêu trên của 02 luật sẽ cho thấy sự giao thoa, trùng lặp, chồng chéo. Đặc biệt, các quy định này của Luật Đất đai không toàn diện và đầy đủ, chi tiết bằng Luật Kinh doanh bất động sản và có những quy định không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai (VD: quy định về điều kiện có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; về điều kiện có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư…).

+ Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng dự án bất động sản:

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành (từ Điều 48 đến Điều 53) đã có các quy định về: nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, thủ tục, hợp đồng…trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Tuy nhiên, Luật Đất đai hiện hành (Điều 193, Điều 194) cũng có các quy định về: điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

So sánh nội dung các quy định nêu trên của 02 luật sẽ cho thấy sự giao thoa, trùng lặp, chồng chéo. Đặc biệt, các quy định này của Luật Đất đai không toàn diện và đầy đủ, chi tiết bằng Luật Kinh doanh bất động sản và có những quy định không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai (VD: quy định về điều kiện người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt; về điều kiện dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

Qua các nội dung trên cho thấy, mặc dù phạm vi điều chỉnh của 02 luật là khác nhau; hoạt động kinh doanh bất động sản khác với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nhưng quy định của 02 luật trong hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức nhận chuyển nhượng, cho thuê tài sản gắn liền với đất và chuyển nhượng dự án bất động sản gắn liền với quyền sử dụng đất đang có sự mâu thuẫn, giao thoa, trùng lặp, chồng chéo. Đồng thời theo phân tích ở trên cho thấy, các quy định của Luật Đất đai hiện hành không toàn diện, đầy đủ, chi tiết như các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành và đặc biệt có quy định của Luật Đất đai còn mở rộng hơn so với phạm vi điều chỉnh của Luật này.

Điều này đòi hỏi phải sửa đổi Luật Đất đai và thống nhất áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản trong hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung, hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất nói riêng đặc biệt là hoạt động kinh doanh bất động sản tại các dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh nhằm giải quyết các tồn tại, hạn chế, bất cập nêu trên.

Những tồn tại, hạn chế, bất cập nêu trên là nguyên nhân dẫn đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân khó phân biệt, dễ nhầm lẫn hoạt động kinh doanh bất động sản sơ cấp (VD: hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ đầu tư) và hoạt động kinh doanh bất động sản thứ cấp (VD: hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nhà đầu tư hoặc hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất với khách hàng) để áp dụng pháp luật cho đúng. Điều này cũng là nguyên nhân làm các cơ quan Nhà nước gặp nhiều khó khăn hoặc có nơi, có lúc, có thời điểm không quản lý được hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án.

***Thứ hai, các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa thể hiện rõ được sự khác biệt của hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất với các hình thức kinh doanh bất động sản khác như kinh doanh nhà ở, kinh doanh công trình xây dựng.***

Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất (như chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại) nhưng chủ yếu là các quy định chung, áp dụng cho cả hoạt động kinh doanh nhà ở và hoạt động kinh doanh công trình xây dựng.

Thực tiễn cho thấy kinh doanh quyền sử dụng đất có đặc thù riêng, khác với kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và ngược lại. Đặc biệt, việc kinh doanh quyền sử dụng đất theo dự án có những yêu cầu, đòi hỏi khác so với chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai, cả về yêu cầu, điều kiện và trình tự thủ tục. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành thiếu các quy định riêng, cụ thể về kinh doanh quyền sử dụng đất cần có đối với dự án bất động sản (VD: đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ hoặc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng công trình xây dựng phục vụ sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;…).

Điều này đòi hỏi phải nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành bảo đảm phù hợp với tình hình thực tiễn và giải quyết được tồn tại, hạn chế của các quy định Luật hiện hành.

#### ***1.5. Tồn tại, hạn chế về chuyển nhượng dự án bất động sản***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Thứ hai, chưa phân định rõ giữa chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản với chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng để sản xuất***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS là dự án nhà ở thương mại hình thành trong tương lai, sau khi đủ điều kiện luật định, chủ đầu tư sẽ thực hiện hoạt động huy động vốn từ khách hàng, ngân hàng, các tổ chức tài chính để có nguồn tài chính thực hiện dự án, ngoài ra, chủ đầu tư còn thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà thầu, nhà cung cấp vật tư xây dựng, các hợp đồng tư vấn thiết kế, hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng thương mại. Do đó, trong quá trình này, chủ đầu tư dự án sẽ xác lập nhiều mối quan hệ hợp đồng song vụ với các bên, trong đó có thể nêu điển hình là khách hàng, ngân hàng và nhà thầu.

Theo Điều 48 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, một trong những nguyên tắc mà chủ đầu tư dự án BĐS phải đảm bảo khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác là phải bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

Theo quy định chủ đầu tư chuyển nhượng dự án BĐS là 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.

Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án hoặc một phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tức là việc thông báo và giải quyết các quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan đến dự án được thực hiện sau khi có quyết định chấp thuận về việc chuyển nhượng dự án của cơ quan thẩm quyền và chỉ mang tính chất là một thủ tục hình thức trong hoạt động chuyển nhượng dự án mà không có cơ chế kiểm định hay giám sát. Do vậy, trên thực tế nhiều trường hợp quyền lợi của bên thứ ba bị ảnh hưởng, không được giải quyết khi dự án đã được chuyển nhượng xong.

***Thứ năm***, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chưa khắc phục được tình trạng chuyển nhượng dự án bất động sản thông qua hình thức mua bán sáp nhập để sở hữu vốn công ty dự án qua đó sở hữu dự án, bản chất là chuyển nhượng dự án bất động sản.

Thực tế hiện nay, các chủ đầu tư khi không đủ tiềm lực để thực hiện dự án hoặc muốn chuyển nhượng dự án để thu lợi nhuận, chuyển hướng đầu tư kinh doanh khác khi dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng hoặc việc chuyển nhượng dự án gặp phải khó khăn, vướng mắc về mặt thủ tục thường chọn hình thức chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp (chuyển nhượng vốn) cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng sẽ sở hữu toàn bộ cổ phần/phần vốn góp của các cổ đông/thành viên của công ty, qua đó trở thành chủ sở hữu mới của công ty và gián tiếp sở hữu dự án mà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản. Việc mua bán sáp nhập công ty nhằm sở hữu dự án có thể làm cho các quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản về hoạt động chuyển nhượng dự án không còn được thực thi trên thực tế, các chủ đầu tư có thể phân bổ các dự án cho các công ty con nắm giữ, qua đó chuyển nhượng vốn nhằm mục đích chính là chuyển nhượng dự án.

Do đó đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định điều chỉnh trong Luật Kinh doanh bất động sản các vấn đề lớn liên quan đến việc chuyển nhượng dự án bất động sản đang diễn ra trên thực tế, xã hội đang đặt ra yêu cầu nhà nước phải quản lý nhưng chưa được phản ánh, quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể, cần thiết lập cơ chế pháp lý nhằm kiểm soát các giao dịch chuyển nhượng vốn cho mục đích chuyển nhượng dự án để tránh bị thất thu ngân sách nhà nước, xác định các điều kiện pháp lý cụ thể cho một doanh nghiệp sở hữu các dự án bất động sản khi thực hiện chuyển nhượng vốn doanh nghiệp cần phải đáp ứng.

#### ***2. Tồn tại, hạn chế trong chính sách kinh doanh dịch vụ bất động sản***

#### ***2.1. Tồn tại, hạn chế về kinh doanh sàn giao dịch bất động sản***

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

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

Tuy nhiên, trước sự phục hồi của thị trường bất động sản và sự phát triển nhanh chóng của các sàn giao dịch bất động sản từ năm 2014 đến nay, những cơ chế chính sách hiện hành đã không còn phù hợp với tình hình thực tế của thị trường bất động sản, thiếu tính chặt chẽ, đặc biệt là quy định không bắt buộc qua sàn BĐS, điều kiện Sàn giao dịch BĐS được hoạt động quá dễ dàng…. đã dẫn đến nhiều hệ lụy, cụ thể như sau:

*Một là, Luật hiện hành quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không bắt buộc phải thông qua Sàn giao dịch bất động sản đã gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, quản lý nhà nước và người dân như sau:*

* Vì không bắt buộc giao dịch qua sàn nên hầu hết hiện nay các sàn BĐS chỉ làm chức năng quảng cáo cho các chủ đầu tư và làm môi giới BĐS chứ chưa thực hiện hết chức năng của mình như: bao cáo thông tin về tình hình hình giao dịch bất động sản, kiểm tra tính pháp lý của các sản phẩm bất động sản trước khi đưa vào giao dịch…. Bên cạnh đó, tình trạng “ôm” hàng, “thổi giá” ăn chênh lệch gây lũng đoạn thị trường còn diễn ra rất phổ biến.
* Tạo cơ sở cho việc hình thành nên các dự án ma, các vụ việc lừa đảo khách hàng từ chính các Chủ đầu tư không tuân thủ quy định pháp luật như: dự án lừa đảo của công ty đại ốc Alibaba tại Đồng Nai, Vũng Tàu; dự án Roxana Plaza Bình Dương của công ty TNHH Xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản Tường Phong; dự án của Công ty TNHH tư vấn bất động sản Hoàng Kim Land; Công ty CP Xây dựng Địa ốc Bất động sản Thiên Ân Phát…..
* Nhà nước không quản lý được thông tin về thị trường bất động sản đúng với những gì đang diễn ra, thậm chí các Sở Xây dựng địa phương không quản lý được số lượng các sàn còn hoạt động hay đã đóng cửa *(điển hình như ở Hà Nội: năm 2020, Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra khoảng 450 sàn giao dịch BĐS trên địa bàn theo danh sách đăng ký trên cổng thông tin của Sở Xây dựng, tuy nhiên qua kiểm tra thực tế chỉ có khoảng 40 sàn đang hoạt động, còn hầu hết các sàn đã đóng cửa, dừng hoạt động mà không thông báo về Sở Xây dựng hoặc Bộ Xây dựng theo quy định; tại Quảng Ninh tình trạng cũng tương tự, danh sách đăng ký hoạt động khoảng 150 sàn, nhưng kiểm tra thực tế chỉ có 30 sàn còn đang hoạt động*). Cơ quan quản lý cũng khó đánh giá được chất lượng cũng như năng lực thật sự của các sàn giao dịch hiện nay.
* Tình trạng các sàn giao dịch BĐS liên kết với chủ đầu tư lách luật dưới hình thức phân phối sản phẩm qua khâu trung gian, nhưng thực chất là các sàn đã mua bất động sản của chủ đầu tư đó nhằm tạo điều kiện cho cả doanh nghiệp, người dân có cơ hội “trốn thuế” gây thất thu ngân sách Nhà nước. Đồng thời, các sàn giao dịch “ôm hàng”, “tạo sóng”, “thổi giá”, gây “sốt ảo” ăn chênh lệch làm nhiễu loạn thị trường BĐS diễn ra phổ biến.
* Do không có công cụ quản lý các sàn chặt chẽ đã dẫn đến việc chủ đầu tư phối hợp hoặc lợi dụng thông qua các sàn để đưa thông tin không chính xác, không đầy đủ về bất động sản. Từ đó, người tiêu dùng đã mất đi một kênh tham khảo thông tin và một tổ chức chính thống để thẩm định, thẩm tra sản phẩm trước khi đưa ra quyết định mua hoặc đầu tư.
* Thực tế hiện nay hầu hết các chủ đầu tư đều phân phối sản phẩm bất động sản của mình qua tổ chức trung gian là sàn giao dịch bất động sản, tuy nhiên pháp luật lại không quy định bắt buộc giao dịch qua sàn do vậy đã gây ảnh hưởng đến tính minh bạch của thị trường, thông tin cung cấp cho quản lý nhà nước không đầy đủ.
* Trên thực tế đã và đang xảy ra rất nhiều các vụ khiếu kiện kéo dài do người dân mua nhầm các dự án ma vì không có kênh thông tin chính thức được nhà nước quản lý để tham khảo, như vậy cho thấy quyền và lợi ích hợp pháp của người dân khi tham gia thị trường chưa được đảm bảo. Điều này không chỉ gây hậu quả tiêu cực cho xã hội, mà còn gây mất niềm tin của nhân dân vào pháp luật.
* Mặt khác, theo quy định của Luật Phòng chống rửa tiền thì Sàn giao dịch bất động sản là một trong 3 đối tượng báo cáo về các giao dịch lớn, giao dịch đáng ngờ. Tuy nhiên, với quy định này, các sàn giao dịch hiện nay gần như không có báo cáo, vì sàn chỉ làm trung gian, môi giới, hỗ trợ làm thủ tục còn việc ký kết hợp đồng giao là do chủ đầu tư do đó không có số liệu để báo cáo. Như vậy quy định là chưa phù hợp với Luật Phòng chống rửa tiền.

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

Pháp luật quy định về điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS chỉ cần có ít nhất 02 nhân sự có chứng chỉ hành nghề (viết tắt là CCHN), không quy định về năng lực tài chính (vốn điều lệ), quy trình trình thủ tục trong giao dịch của những doanh nghiệp này… Mặt khác, hầu hết các sàn BĐS quy mô nhỏ và vừa bình quân đạt từ 30 đến 50 nhân viên; Sàn giao dịch lớn có quy mô từ 50 đến 200, 300 nhân viên; đặc biệt có thể lên tới trên 500 đến 1.000 nhân viên. Trong số đó, chỉ cần có 02 người có CCHN là có thể “bao trọn” cho hoạt động hành nghề của tất cả các nhân viên còn lại. Mặt khác, tính đến nay, trên cả nước đã có khoảng 1.600 sàn giao dịch bất động sản được thành lập và đa phần các Sàn giao dịch BĐS có quy mô nhỏ, tính chuyên nghiệp chưa cao, năng lực tài chính thấp, điều kiện về cơ sở vật chất, năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân sự còn yếu, chưa chú trọng xây dựng tiêu chuẩn, quy trình quản lý và cung cấp dịch vụ chất lượng.

Thực tế hiện nay, một số doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS vừa và nhỏ không đủ năng lực cả về tài chính và quản lý dẫn đến tình trạng không chống chọi được với những khó khăn của thị trường, do đó đã không thể tiếp tục các hoạt động kinh doanh, không thanh toán được chi phí môi giới… dẫn đến việc nhiều sàn giao dịch phải đóng cửa.

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

#### ***2.2. Tồn tại, hạn chế về hoạt động môi giới bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản***

Bất động sản là loại hàng hóa đặc thù, mang lại hiệu quả kinh tế rất lớn. Trên thực tế hiện nay tại Việt nam và kinh nghiệm tại nhiều nước trên thế giới thì các giao dịch bất động sản đều thông qua môi giới, như vậy cho thấy môi giới đóng vai trò rất quan trọng đối với thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nguồn nhân lực trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản hiện nay có thể nói thừa về số lượng nhưng lại thiếu về chất lượng. Đội ngũ môi giới bất động sản hoạt động thiếu chuyên nghiệp, thiếu kiến thức pháp luật căn bản trong lĩnh vực này còn thấp, nặng tính “chụp giật”, kiếm lời, chưa tôn trọng khách hàng, gây thiệt hại cho khách hàng dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài. Mặt khác, do một số quy định pháp luật về quản lý hoạt động môi giới hiện nay còn khá lỏng lẻo dẫn đến tình trạng các tổ chức, cá nhân môi giới có cơ hội “lách luật” trốn thuế. Cụ thể như sau:

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

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

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

#### ***2.3. Tồn tại, hạn chế về hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.***

Tại Nghị định 79/2016/NĐ-CP của Chính phủ đã có quy định cụ thể về điều kiện đối với kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản. Tại thời điểm đó, quy định này đã tạo hành lang pháp lý chặt chẽ trong công tác quản lý hoạt động của các cơ sở đào tạo, đội ngũ môi giới sau khi kết thúc khóa học tại các cơ sở đào tạo đó đều đạt trình độ chuyên môn tốt, chuyên nghiệp, có đạo đức nghề nghiệp. Tuy nhiên Nghị định 100/2018/NĐ-CP đã bỏ các quy định về điều kiện đối với các cơ sở đào tạo nêu trên, từ đó nhà nước thiếu đi công cụ quản lý đối với lĩnh vực này. Dẫn đến tình trạng các cơ sở đào tạo được hình thành nhanh chóng. Hiện nay cả nước có khoảng 200 cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, quản lý và điều hành sàn giao dịch BĐS. Tuy số lượng cấp phép đào tạo nhiều nhưng số lượng cơ sở hoạt động thực tế lại rất ít. Bên cạnh đó việc đào tạo còn mang tính đại trà, chất lượng đào tạo hạn chế; điều kiện cơ sở vật chất phục vụ cho việc đào tạo chưa đảm bảo, chủ yếu đi thuê; phần lớn các cơ sở đào tạo chưa chấp hành nghiêm chỉnh chế độ báo cáo theo quy định. Thiếu các trường đại học, cao đẳng có đào tạo về chuyên nghành bất động sản, chất lượng của các cơ sở đào tạo về bất động sản ngày yếu kém, hầu hết các cơ sở đào tạo đều có vi phạm trong công tác đào tạo cũng như trong công tác quản lý học viên. Do đó số lượng học viên đăng ký ngày càng giảm dần. Cụ thể như sau:

***Một là, pháp luật hiện hành quy định các các nhân tham gia thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới không bắt buộc phải hoàn thành khóa đào tạo về môi giới BĐS***, điều này dẫn đến việc học viên đăng ký học càng gày càng ít. Do đó, các cơ sở đào tạo cũng không có động lực để đầu tư cơ sở vật chất, đội ngũ giảng viên, chương trình giảng dạy...., dẫn đến chất lượng đào tạo cũng ngày một yếu kém.

***Hai là, pháp luật kinh doanh bất động hiện nay không quy định về điều kiện được hoạt động đối với các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản***, chỉ quy định cơ sở đào tạo đó tự chịu trách nhiệm về giáo trình, tài liệu giảng dạy được xây dựng căn cứ chương trình khung đào tạo của Bộ Xây dựng mà không cần được sự đồng ý hay kiểm soát của cơ quan quản lý nhà nước. Do vậy, nhiều cơ sở đào tạo trong lĩnh vực này được thành lập theo phong trào, không có tiêu chí, tiêu chuẩn về năng lực, trình độ của giảng viên, cơ sở vật chất phục vụ đào tạo, chương trình giảng dạy...... dẫn đến chất lượng đào tạo yếu kém, kết quả học tập của các học viên không đạt chất lượng, cấp chứng chỉ hành nghề không đúng quy định pháp luật dẫn đến khiếu kiện gây mất trật tự an ninh xã hội. Đồng thời, sẽ đào tạo ra đội ngũ môi giới BĐS không chuyên nghiệp, không có trình độ, gây rủi ro cho thị trường và khách hàng khi những cá nhân này hành nghề.

#### ***3. Tồn tại, hạn chế trong thực hiện điều tiết thị trường bất động sản***

***Thứ nhất là thị trường bất động sản phát triển thiếu kiểm soát, không có quy hoạch, kế hoạch, chạy theo lợi nhuận, phong trào; cơ cấu sản phẩm bất động sản không phù hợp, dư thừa bất động sản cao cấp, thiếu bất động sản đáp ứng nhu cầu sử dụng.***

***Thứ hai là giá nhà ở, giá bất động sản đặc biệt là tại khu vực đô thị còn cao so với mặt bằng thu nhập chung của người dân cũng như tốc độ phát triển của nền kinh tế.***

***Thứ ba là trạng đầu cơ bất động sản vẫn còn diễn ra khá phổ biến ở các địa phương***, nhất là tại các khu đô thị lớn, khiến cho hoạt động của thị trường BĐS thiếu tính bền vững và ổn định.

***Thứ tư là chưa có cơ chế cụ thể để kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản; chưa quy định cụ thể về trách nhiệm, thẩm quyền kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản của cơ quan nhà nước các cấp***. Có thể thấy một trong những bất cập lớn nhất, rõ nhất là công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản hiện đang bị phân tán, thuộc chức năng, nhiệm vụ của nhiều ngành ở trung ương cũng như địa phương. Trong khi việc phối hợp giữa các ngành trong việc kiểm soát thị trường bất động sản chưa thực sự hiệu quả.

Do vậy, việc thực hiện điều tiết thị trường bất động sản cũng chưa được quy định cụ thể và chưa có cơ quan chủ trì rõ ràng. Các chính sách điều tiết thị trường bất động sản thường được thực hiện theo từng lĩnh vực thuộc chức năng, nhiệm vụ của nhiều ngành, chưa có cơ quan chủ trì rõ ràng khi thực hiện.

***Thứ tư là các giải pháp điều tiết thị trường trong một số giai đoạn chưa đảm bảo đồng bộ, thiếu nền tảng quy định pháp luật nên việc triển khai thường khó khăn, tác động chậm.*** Trong trường hợp, nhà nước phải có các can thiệp nhanh chóng, kịp thời để điều chỉnh, điều tiết thị trường thì thường vướng mắc bởi quy định pháp luật, thiếu cơ sở, nền tảng pháp luật. Do vậy, khi muốn thực hiện lại phải nghiên cứu, đề xuất các cơ chế, chính sách pháp luật để làm cơ sở triển khai thực hiện nên sẽ có đỗ trễ, thiếu kịp thời.

***Thứ sáu là khó khăn và thiếu chủ động về nguồn lực của nhà nước để thực hiện điều tiết thị trường.*** Để góp phần tăng cung nhà ở xã hội và điều chỉnh cơ cấu bất động sản nhà ở cần có nguồn hỗ trợ lãi suất cho vay đầu tư cũng như cho vay mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, việc bố trí nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội hiện nay còn rất hạn chế, việc phát triển nhà ở xã hội gặp khó khăn, cơ cấu sản phẩm nhà ở ngày càng chênh lệch.

#### ***4. Tồn tại, hạn chế trong chính sách quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản***

#### ***4.1. Tồn tại, hạn chế về hệ thống thông tin bất động sản***

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

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

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

#### ***4.2. Tồn tại, hạn chế về công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh doanh bất động sản***

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

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

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

***Thứ hai, công tác thanh, kiểm tra, xử lý sai phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thực hiện chưa tốt, chưa thường xuyên, liên tục***

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

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

### **II. Nguyên nhân của các tồn tại**

#### ***1. Quy định về kinh doanh bất động sản còn có sự chồng chéo, giao thoa với các hệ thống pháp luật khác:***

- Giao thoa về kinh doanh quyền sử dụng đất với chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Giao thoa về kinh doanh nhà ở với pháp luật về nhà ở.

- Giao thoa về chuyển nhượng dự án bất động sản với chuyển nhượng dự án đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

- Giao thoa về xây dựng, quản lý sử dụng, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường với quy định về hệ thống thông tin về nhà ở theo pháp luật về nhà ở.

#### ***2. Một số nội dung quy định về kinh doanh bất động sản còn chung chung, chưa cụ thể để điều chỉnh đầu đủ các hình thức, hoạt động kinh doanh bất động sản trong thực tế.***

- Quy định chung về phạm vi, yêu cầu, điều kiện, nguyên tắc, trách nhiệm…đối với kinh doanh nhà, công trình xây dựng mà chưa quy định cụ thể, riêng đối với kinh doanh nhà ở, kinh doanh công trình thương mại, dịch vụ, công nghiệp.

- Quy định chung về yêu cầu, điều kiện, nguyên tắc, trách nhiệm…trong kinh doanh quyền sử dụng đất mà chưa quy định cụ thể, riêng đối với kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản gồm: chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở; chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án.

- Quy định chung về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản mà chưa quy định cụ thể, riêng đối với chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần dự án.

#### ***3. Một số nội dung quy định về kinh doanh bất động sản không còn phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và các hoạt động, hình thức kinh doanh bất động sản mới phát sinh.***

#### ***4. Công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thực hiện chưa đầy đủ, phối hợp chưa chặt chẽ giữa các Bộ, ngành và giữa các cơ quan trung ương với địa phương.***

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

- Chưa có quy định cụ thể về việc điều tiết thị trường bất động sản. Giải pháp điều tiết thị trường thiếu nền tảng quy định pháp luật, chưa đảm bảo đồng bộ, triển khai thường khó khăn, tác động chậm.

#### ***5. Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật và thanh, kiểm tra, xử lý sai phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thực hiện chưa tốt, chưa thường xuyên, liên tục.***

#### ***6. Bộ máy và nguồn lực để triển khai quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản còn hạn chế***

### **III. Đánh giá về giao thoa, chồng chéo giữa Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành với các Luật khác**

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đang có sự chồng chéo, chưa phân đinh rành mạch, độc lập về phạm vi điều chỉnh của Luật với các Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai. Cụ thể:

#### ***1. Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Dân sự***

Khái niệm “Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” quy định tại Khoản 4 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hanh đang không có sự phân định rành mạch về nội hàm với khái niệm “Tài sản hình thành trong tương lai” quy định trong Bộ Luật dân sự năm 2015.

Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật Kinh doanh bất động sản đang có sự trùng lặp, chưa phân định rõ sự khác nhau về nội dung, hình thức thực hiện với quy định về chuyển giao quyền, chuyển giao nghĩa vụ trong Bộ Luật dân sự năm 2015 để đảm bảo không có sự xung đột quy định.

#### ***2. Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đầu tư***

Quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chưa làm rõ sự phân định rành mạch, độc lập với phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư năm 2020. Luật Đầu tư năm 2020 quy định phạm vi điểu chỉnh chung về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam; trong khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định phạm vi điều chỉnh về về kinh doanh bất động sản nhưng không phân định rõ phạm vi riêng biệt, độc lập của lĩnh vực chuyên ngành kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến giữa hai Luật có một số nội dung quy định chồng chéo nhau về hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, điển hình cụ thể như các quy định chồng chéo về chuyển nhượng dự án trong hai Luật.

Một số khái niệm pháp lý quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản chưa làm rõ sự phân định về nội hàm riêng với các khái niệm pháp lý được quy định trong Luật Đầu tư. Điều này gây lẫn lộn, khó khăn trong việc hiểu, diễn giải quy định, lựa chọn pháp luật áp dụng đối với các tình huống phát sinh trong thực tế; cụ thể như: khái niệm “Kinh doanh bất động sản” quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa phân định cụ thể, rành mạch về nội hàm về kinh doanh với nội hàm về kinh doanh trong khái niệm “Đầu tư kinh doanh” quy định tại Khoản 8 Điều 3 của Luật Đầu tư năm 2020; không rõ cơ sở để xác định sự phù hợp, tương đồng nhau về nội hàm của khái niệm chủ đầu tư dự án trong Luật Kinh doanh bất động sản với nhà đầu tư trong Luật Đầu tư.

Một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh bất động sản như “dự án bất động sản”, “một phần dự án bất động sản”, “chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản”, “chuyển nhượng một phần dự án bất động sản”, “chủ đầu tư dự án” cũng chưa có cơ sở rõ ràng để xác định sự tương thích với khái niệm “Dự án đầu tư”, “nhà đầu tư” trong Luật Đầu tư.

Các khái niệm “Tổ chức trong nước”, “Tổ chức nước ngoài”, “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” trong Luật Kinh doanh bất động sản cũng chưa rõ cơ sở để xác định là tương thích, giống nhau hay khác so với khái niệm “Nhà đầu tư trong nước”, “Nhà đầu tư nước ngoài”, “Tổ chức kinh tế trong nước”, “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”.

Các bất cập, chồng chéo nêu trên giữa các Luật đã gây khó khăn, phức tạp trong việc lựa chọn áp dụng các quy định pháp luật.

#### ***3. Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở***

Quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng đang có sự chồng chéo, không rành mạch riêng biệt, độc lập với quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở năm 2014. Trong khi giao dịch về nhà ở thương mại rất rộng, tuy nhiên Điều 1 của Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định giới hạn một số giao dịch về nhà ở thương mại không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở mà thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản là giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản. Từ thực tế đó, đã có nhiều nội dung về kinh doanh nhà ở quy định chồng chéo giữa hai Luật, như quy định về bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Các bất cập, chồng chéo nêu trên dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng quy định pháp luật, thiếu sót trong việc hiểu và thực thi các quy định pháp luật của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

#### ***4. Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai***

Phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định về kinh doanh bất động sản; trong đó quyền sử dụng đất là một trong các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, các giao dịch về quyền sử dụng đất cũng thuộc phạm vi điểu chỉnh của Luật Đất đai. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa quy định xác định các trường hợp giao dịch quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê) theo các điều kiện nào, tiêu chí nào, trường hợp nào nào là kinh doanh bất động sản để phân định với các giao dịch quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa có quy định về các điều kiện riêng, đặc thù đối với quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh khác so với điều kiện đối với quyền sử dụng đất được giao dịch theo quy định của Luật Đất đai. Các điều kiện đối với các loại đất được phép kinh doanh quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản cũng giống như các điều kiện đối với quyền sử dụng đất phải đáp ứng để được giao dịch quy định trong Luật Đất đai. Khoản 2 Điều 37 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định dẫn chiếu sang thực hiện theo Luật Đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai trong việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Trong khi Điều 194 của Luật Đất đai lại quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

Khoản 2 Điều 194 của Luật Đất đai 2013 quy định về các điều kiện phải đáp ứng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; trong khi Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phàn dự án bất động sản mà không có quy định về chuyển quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Các bất cập, chồng chéo nêu trên dẫn đến nhiều quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai không phát huy được hiệu lực thực thi vì không thực hiện theo luật này thì thực hiện theo luật kia và ngược lại.

Luật Kinh doanh bất động sản không có quy định về áp dụng quy định pháp luật; do vậy, trong những trường hợp có sự quy định chồng chéo, giao thoa giữa Luật Kinh doanh bất động sản với các Luật khác về một số hoạt động kinh doanh bất động sản thì không có căn cứ, cơ sở để xác định áp dụng các quy định thuộc lĩnh vực chuyên ngành của Luật Kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến làm giảm hiệu quả, hiệu lực của các quy định pháp luật; gây phức tạp, khó khăn trong quá trình áp dụng các quy định pháp luật.

### **IV. Đánh giá về thể chế hóa chủ trương, đường lối, chủ trương của Đảng về phát triển thị trường bất động sản**

1. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Nghị quyết đã chỉ ra các chủ trương, định hướng về việc nghiên cứu, đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai. Liên quan đến ***"Phát triển thị trường bất động sản"***, Nghị quyết đã có những định hướng, cụ thể: " (1) ***Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản****.* ***Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương.*** *(2) Việc phát triển đô thị, các dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, nhu cầu của thị trường. (3) Đẩy mạnh phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân.*

***(5) Nhà nước chủ động điều tiết thị trường bằng quan hệ cung - cầu; từng bước thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; (****6) rà soát lại các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư phải có đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản"*.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành về cơ bản đã thể chế hóa được các chủ trương, đường lối của Đảng về hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản. Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương. Tuy nhiên, bên cạnh đó thì cũng còn một số hạn chế trong việc còn thiếu các quy định cụ thể, chi tiết để thể chế hóa đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng về hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản. Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương trong Luật.

Điều 7 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã quy định về các chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; đặc biệt trong đó quy định. Tuy nhiên, một số chính sách chưa được quy định chi tiết cụ thể trong Luật dẫn đến chưa phát huy được hết hiệu quả của các chính sách. Như chính sách “*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”* đã được quy định trong Luật nhưng lại đang thiếu các quy định cụ thể trong Luật để thực thi chính sách.

2. Về định hướng từng bước thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản là định hướng đúng đắn và cần thiết để đảm bảo tính công khai, minh bạch trong hoạt động của thị trường bất động sản; góp phần phòng chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định lành mạnh. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành còn thiếu quy định về thanh toán giao dịch bất động sản thông qua tổ chức tín dụng.

Với điều kiện phát triển kinh tế, xã hội hiện tại; đã có rất nhiều hệ thống, dịch vụ cung cấp hình thức, giải pháp thanh toán không dùng tiền mặt và phổ biến trong hoạt động dân sinh. Trong thời gian tới cần nghiên cứu, sửa đổi bổ dung quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản để cụ thể, thực hiện chủ trương, định hướng thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.

# **PHẦN 4**

# **ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

### **I. Về quan điểm, mục tiêu sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản**

#### ***1. Quan điểm***

Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được xây dựng dựa trên các quan điểm sau đây:

- Bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, văn bản khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và phát triển thị trường bất động sản; đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

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

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

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

#### ***2. Về mục tiêu***

- Tạo lập hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất để quản lý thị trường bất động sản, hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

- Tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch;

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

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

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

### **II. Các chính sách trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

#### ***1. Đề xuất chính sách về kinh doanh bất động sản*** *(bao gồm quy định chung về kinh doanh bất động sản; kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; kinh doanh dự án bất động sản xây dựng kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án bất động sản)*

#### ***1.1. Mục tiêu:***

- Làm rõ phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi để áp dụng thực hiện; tránh chồng chéo, giao thoa với Luật Nhà ở, Luật Đất đai và các pháp luật có liên quan.

*-* Hoàn thiện quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; giải quyết chồng chéo với pháp luật Nhà ở về kinh doanh nhà ở có sẵn; kiểm soát tốt hơn về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh và hợp đồng kinh doanh bất động sản đảm bảo công khai, minh bạch.

*-* Hoàn thiện quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; giải quyết chồng chéo với pháp luật Nhà ở về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai; kiểm soát tốt hơn về kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai (đặc biệt là đối với công trình xây dựng có chức năng lưu trú như căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú…).

- Tăng cường quản lý hoạt động chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất trong các dự án bất động sản theo hình thức xây dựng kết cấu hạ tầng.

- Khắc phục chồng chéo trong quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản giữa pháp luật về KDBĐS với pháp luật về đầu tư; tăng cường phân cấp, đơn giản thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

#### ***1.2. Hướng sửa đổi:***

***a) Những quy định chung (Chương I)*** dự kiến theo hướng quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, giải thích từ ngữ, nguyên tắc kinh doanh bất động sản, áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan, các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản, các hành vi bị cấm, điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, 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 và yêu cầu đối với dự án bất động sản.

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo hướng sửa đổi, bổ sung so với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể như sau:

- Bổ sung các khái niệm mới như: dự án bất động sản, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm mới như: thu tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng quy định; sử dụng tiền mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của bên mua, thuê mua trái pháp luật nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.

- Bổ sung quy định về áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan để xác định rõ việc áp dụng pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản; đồng thời là nguyên tắc giải quyết khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa nội dung, quy định của Luật Kinh doanh bất động sản với các luật khác có liên quan trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đặc biệt là kinh doanh bất động sản trong các dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh và đảm bảo sự phù hợp, tính tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên.

- Bổ sung quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

- Sửa đổi, bổ sung quy định hiện hành về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, đồng thời làm rõ hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản với việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm bảo đảm tăng cường tính công khai, minh bạch của hoạt động kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản và tính kết nối thông tin giữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với các hệ thống thông tin khác có liên quan (như: hệ thống thông tin đất đai; hệ thống thông tin công chứng, chứng thực;…).

***b) Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (Chương II)****,* theo hướng quy định cụ thể hơn, cụ thể như: nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh; đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng; trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; quyền của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh; nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh; quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

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

- Bổ sung quy định về các loại nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh.

- Bổ sung quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng.

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

***c) Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Chương III)****,* theo hướng quy định nhằm phân biệt với kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, cụ thể về: nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

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

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

- Bổ sung quy định về bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về: nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

***d) Kinh doanh quyền sử dụng đất (Chương IV).***

- Quy định về nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất; các hình thức và trình tự kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; yêu cầu chung khi kinh doanh quyền sử dụng đất; quy định về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Ttrách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

- Quy định về điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

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

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

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất; yêu cầu chung khi kinh doanh quyền sử dụng đất.

***đ) Chuyển nhượng dự án bất động sản (Chương V)****,* hướng sửa đổi, bổ sung nhằm quy định về: nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản; điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

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

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản.

***e) Hợp đồng kinh doanh bất động sản (Chương VI).***

Quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; nội dung của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; giá giao dịch bất động sản; thanh toán trong giao dịch bất động sản. Quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng; điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

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

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

- Sửa đổi, bổ sung quy định về giá giao dịch bất động sản; thanh toán trong giao dịch bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung một số nội dung theo hướng đưa các quy định từ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP lên Luật như: các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản; nội dung của hợp đồng kinh doanh bất động sản; điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

#### ***2. Đề xuất chính sách kinh doanh dịch vụ bất động sản (Chương VII)***

#### ***2.1. Mục tiêu:***

Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản.

Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản của các tổ chức, cá nhân; nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản;

Tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản; nâng cao vai trò, trách nhiệm của nhà nước, doanh nghiệp, người dân trong hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản.

#### ***2.2. Hướng sửa đổi:***

*a) Quy định chung*

Quy định về nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; phạm vi, đối tượng kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

*b) Quy định về kinh doanh sàn giao dịch bất động sản*

Quy định về nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản; điều kiện thành lập của sàn giao dịch bất động sản; điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; quyền của sàn giao dịch bất động sản; nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản;

*c) Quy định về kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản*

- Quy định về: điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; nội dung môi giới bất động sản; thù lao của cá nhân môi giới bất động sản; quyền của môi giới bất động sản; nghĩa vụ của môi giới bất động sản;

- Quy định về: phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ tư vấn bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản;

*d) Về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.*

Quy định về: 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; thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

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

- Bổ sung quy định về nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn; điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn; đăng ký hoạt động của sàn; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; điều kiện thành lập đối với cơ sở đào tạo.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện thành lập của sàn; nội dung hoạt động của sàn; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới; thù lao của cá nhân môi giới; quyền và nghĩa vụ của môi giới; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới.

#### ***3. Đề xuất Chính sách về điều tiết để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh (Chương IX)***

#### ***3.1. Mục tiêu:***

Cụ thể hóa chủ trương, định hướng của Đảng về phát triển thị trường bất động sản tại Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng về nội dung đổi mới mạnh mẽ mô hình tăng trưởng, cơ cấu lại nền kinh tế, nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế, trong đó “***Cơ cấu lại thị trường bất động sản****, đất đai, tài nguyên đất để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao” (Trang 121* Tập 1 Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng*);* về nội dung tiếp tục hoàn thiện thể chế, phát triển đầy đủ, đồng bộ các yếu tố thị trường, các loại thị trường, trong đó “***Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản****; thị trường quyền sử dụng đất”(*trang 133 Tập 1 Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng).

Cụ thể hóa chủ trương, định hướng của Đảng về phát triển thị trường bất động sản tại Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại: *"...Nhà nước chủ động điều tiết thị trường bằng quan hệ cung - cầu; từng bước thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; rà soát lại các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư phải có đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản".*

Hoàn thiện chính sách pháp luật làm cơ sở để cơ quan nhà nước các cấp, các ngành có thể chủ động đề xuất, thực hiện kịp thời các giải pháp cụ thể để bình ổn thị trường bất động sản, điều chỉnh thị trường bất động sản khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn, "sốt nóng", "đóng băng"; đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh.

#### ***3.2. Hướng sửa đổi:***

Các quy định thuộc nhóm chính sách này sẽ được nghiên cứu, hoàn thiện để đảm bảo tính khả thi, tránh dùng biện pháp hành chính can thiệp thị trường, gây tác động xấu đến môi trường đầu tư, kinh doanh; đồng thời đảm bảo được nguyên tắc của thị thị trường, hạn chế làm méo mó, lũng đoạn thị trường. Trong đó, bổ sung 01 mục quy định các nội dung về nguyên tắc, hình thức, thẩm quyền, giải pháp điều tiết để bình ổn thị trường bất động sản, theo hướng:

a) Điều tiết thị trường bất động sản phải đảm bảo trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân; Đảm bảo tính kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng; đồng bộ các giải pháp, chính sách để thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, bao gồm: chính sách đầu tư, xây dựng, chính sách thuế, chính sách tín dụng, chính sách về đất đai, chính sách tài chính và các chính sách khác liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

b) Quy định về các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản, cụ thể như: Khi thị trường bất động sản mất cân đối cung cầu sản phẩm bất động sản; thị trường bất động sản biến động bất thường ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội; tăng bất thường về lượng, giá giao dịch của bất động sản; xuất hiện yếu tố bất thường như thiên tai, dịch họa, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế và các yếu tố bất thường khác có thể tác động lớn đến thị trường bất động sản.

c) Quy định rõ về trách nhiệm, thẩm quyền: Chính phủ trong thẩm quyền được giao, thông qua điều hành thực hiện các chính sách để điều tiết thị trường bất động sản. Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp trong việc xây dựng Báo cáo điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình

#### ***4. Đề xuất chính sách xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Chương VIII)***

#### ***4.1. Mục tiêu:***

- Hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch và tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản;

- Nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh bất động sản.

#### ***4.2. Hướng sửa đổi:***

**Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản** nhằm quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

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

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

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

#### ***5. Đề xuất chính sách Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Chương X)***

#### ***5.1. Mục tiêu:***

Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước về thị trường bất động sản của các Bộ, ngành và địa phương.

#### ***5.2. Hướng sửa đổi:***

**Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản** định hướng quy định rõ ràng hơn về trách nhiệm, thẩm quyền các nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; xử lý vi phạm; trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương; trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

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

Sửa đổi, bổ sung một số quy định trong quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (Quản lý hoạt động môi giới, kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch); xử lý vi phạm (tạm dừng giao dịch một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản, chấm dứt hoạt động của dự án bất động sản, đình chỉ, thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản) và làm rõ hơn trách nhiệm của các Bộ, ngành và địa phương có liên quan.

Sau hơn 06 năm triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014, mặc dù đã đạt được những kết quả quan trọng, song thực tế vẫn còn có những tồn tại, bất cập. Trên cơ sở tổng kết, đánh giá thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thời gian qua. Bộ Xây dựng báo cáo Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về việc cần thiết xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm khắc phục những tồn tại bất cập nêu trong báo cáo này, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn sắp tới./.

| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thủ tướng Chính phủ;  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ;  - Văn phòng Trung ương Đảng;  - Ủy ban Quốc phòng và An ninh của Quốc hội;  - Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Bộ Tư pháp;  - Văn phòng Chính phủ: BTCN, PCN Cao Huy;  - Lưu: VT, PL (03). | **BỘ TRƯỞNG**    **Nguyễn Thanh Nghị** |
| --- | --- |

1. - Năm 2016, có 2.556 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 24,37 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 59 dự án với tổng vốn đăng ký là 1,69 tỷ USD (chiếm 6,9% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2017, có 2.591 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 35,88 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 65 dự án với tổng vốn đăng ký là 3,05 tỷ USD (chiếm 8,5% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2018, có 3.046 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 35,47 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 92 dự án với tổng vốn đăng ký là 6,62 tỷ USD (chiếm 18,7% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2019, có 3.883 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 38,02 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 123 dự án với tổng vốn đăng ký là 3,88 tỷ USD (chiếm 10,2% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2020, có 2.523 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 14,6 tỉ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản có tổng vốn đăng ký gần 4,2 tỉ USD (chiếm 14,6% tổng lượng vốn FDI đăng ký), cao hơn số vốn 3,88 tỉ USD của cả năm 2019. Nguồn Bộ Kế hoạch và Đầu tư. [↑](#footnote-ref-0)
2. Dự án nhà ở, khu đô thị đến nay có khoảng gần 5.000 dự án, với tổng mức đầu tư ước tính 5.400.000 tỷ đồng; Tại Tp.Hà Nội đã có khoảng 2 triệu m2, Tp.HCM có khoảng 2,5 triệu m2 văn phòng cho thuê; Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng được hình thành và phát triển ngày càng đa dạng (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn...) với khoảng 30.000 cơ sở lưu trú du lịch với 650.000 phòng; Khoảng 370 khu công nghiệp được thành lập, với tổng diện tích đất tự nhiên hơn 100.000 ha đất, với tỷ lệ lấp đầy hơn 70%, đảm bảo đủ cơ sở hạ tầng cho doanh nghiệp sản xuất công nghiệp trong và ngoài nước. [↑](#footnote-ref-1)
3. - Năm 2016, có 2.556 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 24,37 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 59 dự án với tổng vốn đăng ký là 1,69 tỷ USD (chiếm 6,9% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2017, có 2.591 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 35,88 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 65 dự án với tổng vốn đăng ký là 3,05 tỷ USD (chiếm 8,5% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2018, có 3.046 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 35,47 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 92 dự án với tổng vốn đăng ký là 6,62 tỷ USD (chiếm 18,7% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2019, có 3.883 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký là 38,02 tỷ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 123 dự án với tổng vốn đăng ký là 3,88 tỷ USD (chiếm 10,2% tổng lượng vốn FDI đăng ký).

   - Năm 2020, có 2.523 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 14,6 tỉ USD, trong đó số lượng dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản có tổng vốn đăng ký gần 4,2 tỉ USD (chiếm 14,6% tổng lượng vốn FDI đăng ký), cao hơn số vốn 3,88 tỉ USD của cả năm 2019. [↑](#footnote-ref-2)
4. Tính đến năm 2020, cả nước có khoảng 100.000 doanh nghiệp xây dựng và 15.000 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. [↑](#footnote-ref-3)
5. Tính đến năm 2020, cả nước đã có hơn 1.000 sàn giao dịch bất động sản, đã thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản cho khoảng 100.000 người, trong đó có 50 ngàn nhân viên môi giới, 25 ngàn nhân viên định giá và 25 ngàn người quản lý sàn giao dịch bất động sản. [↑](#footnote-ref-4)