

TỜ TRÌNH TÓM TẮT
Về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Chính phủ đã triển khai xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và xin báo cáo Quốc hội tóm tắt về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

I. ĐÁNH GIÁ THỰC TIỄN THI HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014 VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Đánh giá thực tiễn thi hành

Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 thông qua năm 2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015 có vị trí rất quan trọng, điều chỉnh một lĩnh vực rộng, tác động đến rất nhiều ngành, nhiều thành phần kinh tế, nhiều doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân. Sau khi được ban hành, Kinh doanh bất động sản đã hoàn thiện hơn về khuôn khổ pháp lý cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, đưa ra các quy tắc kinh doanh, giao dịch cho các chủ thể trong hoạt động kinh doanh bất động sản; thiết lập nền tảng, cơ sở pháp lý cho thị trường bất động sản vận hành. Tuy nhiên, sau gần 08 năm triển khai thực hiện, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, bên cạnh những kết quả đạt được thì pháp luật về kinh doanh bất động sản cũng đã xuất hiện những tồn tại, hạn chế cần được sửa đổi bổ sung

2. Cơ sở chính trị và sự cần thiết ban hành Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

a) Cơ sở chính trị cho việc xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

- Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đã nêu: "hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù

hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới. Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở”.

- Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: “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”; “Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; thị trường quyền sử dụng đất”; “Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ, thị trường tài chính...theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế”

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 có nêu: “Trọng tâm là thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là thị trường quyền sử dụng đất...”; “Phát triển đầy đủ và đồng bộ thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là các thị trường quyền sử dụng đất, ...”; “Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường...”.

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao xác định mục tiêu đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan (Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014) bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong đó có nhiệm vụ “Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất”.

b) Trên cơ sở việc đánh giá chi tiết, Quốc hội đã thống nhất sự cần thiết ban hành Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và bổ sung dự án Luật này vào Chương trình xây dựng Luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 với các lý do:

- Hoàn thiện thể chế pháp luật về kinh doanh bất động sản để phát triển thị trường bất động sản trên cơ sở quản lý chặt chẽ, bảo đảm an toàn, lành mạnh, ổn định và vận hành thông suốt; cơ cấu lại thị trường bất động sản; sử dụng nguồn lực tiết kiệm, hiệu quả; xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; phát triển đô thị, các dự án bất động sản gắn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý, có tính đến thời điểm thực hiện quy hoạch, kế hoạch để cân đối cung cầu, tạo mặt bằng giá bất động sản phù hợp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

- Khắc phục những tồn tại, hạn chế sau 08 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, khắc phục sự chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy định của

Luật này với các luật khác có liên quan để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Mục đích, yêu cầu xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

a) Thể chế hóa kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

b) Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 để phù hợp tình hình thực tế hiện nay, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản với các luật khác có liên quan.

2. Quan điểm chỉ đạo xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

a) 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 của Chính phủ 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Công tác tổ chức xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được thực hiện đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), gồm: tổ chức tổng

kết, đánh giá thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; lập hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) báo cáo Quốc hội để đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như: họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, hội thảo 03 miền Bắc - Trung - Nam với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, lấy ý kiến các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung của Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); tổ chức khảo sát, học hỏi kinh nghiệm trong nước và nước ngoài; đăng tải hồ sơ Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng, lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, các hiệp hội có liên quan và tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia đối với Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); tổ chức thẩm định, thẩm tra Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo đúng quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) gồm 10 Chương với 92 Điều. Cụ thể như sau:

1. Chương I: Những quy định chung

Chương này gồm 12 Điều (từ Điều 01 đến Điều 12) 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 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 đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 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; Yêu cầu đối với dự án bất động sản.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới và một số điểm được sửa đổi, bổ sung 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; chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; điều tiết thị trường bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung các khái niệm: kinh doanh bất động sản; nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; sàn giao dịch bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc kinh doanh bất động sản; công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; các hành vi bị cấm; trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong phạm vi điều chỉnh của Luật.

- Bổ sung quy định về áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan; các loại bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản 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.

2. Chương II: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

Chương này gồm 10 Điều (từ Điều 13 đến Điều 22) quy định về: 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.

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

- Bổ sung quy định về nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; 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; đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; 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.

3. Chương III: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Chương này gồm có 6 Điều (từ Điều 23 đến Điều 28) quy định 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.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới và một số điểm được sửa đổi, bổ sung 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; 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.

4. Chương IV: Kinh doanh quyền sử dụng đất

Chương này gồm có 03 Mục với 11 Điều (từ Điều 29 đến Điều 39), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 29 đến Điều 31) quy định về: Nguyên tắc kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản.

Mục 2 (từ Điều 32 đến Điều 35) 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; Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cần phải đáp ứng các yêu cầu dưới đây; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Mục 3 (từ Điều 36 đến Điều 39) quy định về: Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có 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 có 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 có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

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

- Bổ sung quy định về: Các hình thức kinh doanh và thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất đã có 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; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Điều kiện đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; Trách nhiệm của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có 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 đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Yêu cầu chung trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án bất động sản.

5. Chương V: Chuyển nhượng dự án bất động sản

Chương này gồm có 5 Điều (từ Điều 40 đến Điều 44) 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; Thực hiện 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

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm sửa đổi, bổ sung như sau:

- Sửa đổi, bổ sung 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 quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- Bổ sung quy định về thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

6. Chương VI: Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chương này gồm có 02 Mục với 9 Điều (từ Điều 45 đến Điều 53), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 45 đến Điều 49) 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.

Mục 2 (từ Điều 50 đến Điều 53) 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.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản theo hướng Luật hóa một số quy định đang có tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.

- 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; hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng; điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

7. Chương VII: Kinh doanh dịch vụ bất động sản

Chương này gồm có 05 Mục với 24 Điều (từ Điều 54 đến Điều 77), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 54 đến Điều 55) 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.

Mục 2 (từ Điều 56 đến Điều 64) quy định về: Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản; Các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản; 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 giao dịch tại sàn giao dịch bất động sản.

Mục 3 (từ Điều 65 đến Điều 69) 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 tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản.

Mục 4 (từ Điều 70 đến Điều 74) 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.

Mục 5 (từ Điều 75 đến Điều 77) quy định về: Điều kiện 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.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm sửa đổi, bổ sung như sau:

- Bổ sung quy định 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 thông qua sàn giao dịch bất động sản; điều kiện đối với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh 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 tư vấn bất động sản; phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; thù lao của cá nhân môi giới bất động sản; quyền của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; phạm vi, nguyên tắc kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

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

Chương này gồm có 05 Điều (từ Điều 78 đến Điều 82) quy định về: 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.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới:

- 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.

9. Chương IX: Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

Chương này gồm có 02 Mục với 8 Điều (từ Điều 83 đến Điều 90), trong đó:

Mục 1 (từ Điều 83 đến Điều 86) quy định về: Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; Các trường hợp cần thiết đề xuất việc điều tiết thị trường bất động sản; Thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

Mục 2 (từ Điều 87 đến Điều 90) quy định về: 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.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới:

- Các quy định về điều tiết thị trường bất động sản được quy định tại Mục 1 của Chương IX là nội dung mới được quy định trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm điều tiết, bình ổn thị trường bất động sản trong các trường hợp khi thị trường tăng trưởng "nóng", "đóng băng".

- Điều chỉnh, bổ sung quy định về: nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; xử lý vi phạm; trách nhiệm của các cơ quan trung ương và địa phương.

10. Chương X: Điều khoản thi hành

Chương này gồm có 02 Điều (từ Điều 91 đến Điều 92) quy định về: hiệu lực thi hành; quy định chuyển tiếp.

So với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có một số điểm mới:

- Bổ sung các quy định chuyển tiếp về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; hợp đồng kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Trên đây là Tờ trình tóm tắt về một số nội dung cơ bản của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Chính phủ kính trình Quốc hội./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN;
- Lưu: VT, PL (03). 120

TM. CHÍNH PHỦ
TU. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG



Nguyễn Thanh Nghị

