

BÁO CÁO**Về việc rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến dự thảo
Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật
Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Bộ Xây dựng đã phối hợp, lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương và các cơ quan liên quan; tiến hành rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Bộ Xây dựng xin báo cáo kết quả rà soát như sau:

1. Về phạm vi điều chỉnh**1.1. Các văn bản được rà soát:**

- Bộ Luật dân sự;
- Luật Nhà ở 2023;
- Bộ Luật đất đai 2024;
- Luật Đầu tư 2020;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP;

1.2. Kết quả rà soát:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 khi được xây dựng, ban hành đã có sự đồng bộ, không có sự chồng lấn về phạm vi điều chỉnh với Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đất đai. Do vậy, phạm vi điều chỉnh của Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 cũng đảm bảo không có sự chồng lấn với các Luật nêu trên và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu. Trong quá trình xây dựng Nghị định, cơ quan soạn thảo sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để đảm bảo dự thảo Nghị định có sự đồng bộ, không chồng lấn về phạm vi điều chỉnh với các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024.

3. Về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

3.1. Các văn bản rà soát:

- Bộ Luật dân sự;

3.2. Kết quả rà soát:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xây dựng, ban hành đã có sự đồng bộ với các quy định của Bộ Luật dân sự. Do vậy, quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ, không có sự xung đột với các quy định của Bộ Luật dân sự về chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ dân sự (quy định tại Mục IV Chương XVII của Bộ Luật dân sự).

4. Về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

4.1 Các văn bản rà soát:

- Luật Đầu tư 2020;
- Luật Nhà ở năm 2023;
- Luật Đất đai năm 2024;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP;

4.2. Kết quả rà soát:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xây dựng, ban hành đã có sự đồng bộ với Luật Đầu tư năm 2020, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024. Do vậy, quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ, không có sự xung đột với các quy định của Luật Đầu tư năm 2020 về điều kiện đầu tư kinh doanh, quy định của Luật Nhà ở năm 2023 về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, quy định của Luật Đất đai năm 2024 về điều kiện của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Trong quá trình xây dựng Nghị định, cơ quan soạn thảo sẽ rà soát để đảm bảo dự thảo Nghị định có sự đồng bộ, không chồng lấn với các quy định của Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất Đai năm 2024.

5. Về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

5.1. Các văn bản được rà soát:

- Luật Đầu tư 2020;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP;

5.2. Kết quả rà soát:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xây dựng, ban hành đã có sự đồng bộ với Luật Đầu tư năm 2020. Do vậy, quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trong Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ, không có sự xung đột với các quy định của Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

6. Về các loại nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

6.1. Các văn bản được rà soát:

- Luật Nhà ở 2023;
- Luật Xây dựng năm 2013;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP;

6.2. Kết quả rà soát:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xây dựng, ban hành đã có sự đồng bộ với các Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Xây dựng năm 2013. Quy định về các loại nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh trong Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ, không có sự xung đột với các quy định của Luật Nhà ở năm 2023 về các loại nhà ở và giao dịch nhà ở và quy định của Luật Xây dựng năm 2013 và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP về quy định công trình xây dựng, phân loại công trình xây dựng. Trong quá trình xây dựng Nghị định, cơ quan soạn thảo sẽ rà soát để đảm bảo dự thảo Nghị định có sự đồng bộ, không chồng lấn với các quy định của Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2023.

7. Về kinh doanh quyền sử dụng đất

7.1. Các văn bản được rà soát:

- Luật Đất đai 2024;

7.2. Kết quả rà soát:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xây dựng, ban hành đã có sự đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024. Do vậy, quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ, không có sự xung đột với các quy định của Luật Đất đai năm 2024 về giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Trong quá trình xây dựng Nghị định, cơ quan soạn thảo sẽ rà soát để đảm bảo dự

thảo Nghị định có sự đồng bộ, không chồng lấn với các quy định của các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

8. Về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

8.1 Các văn bản được rà soát:

- Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Các Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Nghị Định số 65/2022/NĐ-CP, Nghị định số 08/2023/NĐ-CP;

8.2. Kết quả rà soát:

Tại Điều 5 của Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đang có nội dung quy định dẫn chiếu thực hiện theo quy định của pháp luật về tín dụng về tỷ lệ dư nợ tín dụng trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; quy định của pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp về tỷ lệ dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Do vậy, nội dung của dự thảo Nghị định đảm bảo đồng bộ, không chồng lấn, xung đột với các Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Nghị Định số 65/2022/NĐ-CP, Nghị định số 08/2023/NĐ-CP và Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2023 đang được xây dựng để ban hành.

Trên đây là báo cáo rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến nội dung dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)/.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh