

BÁO CÁO

Việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Ngày 28/11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở số 29/2023/QH15, trong đó có giao Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản. Tiếp đó, ngày 08/01/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-TTg về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp 6.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

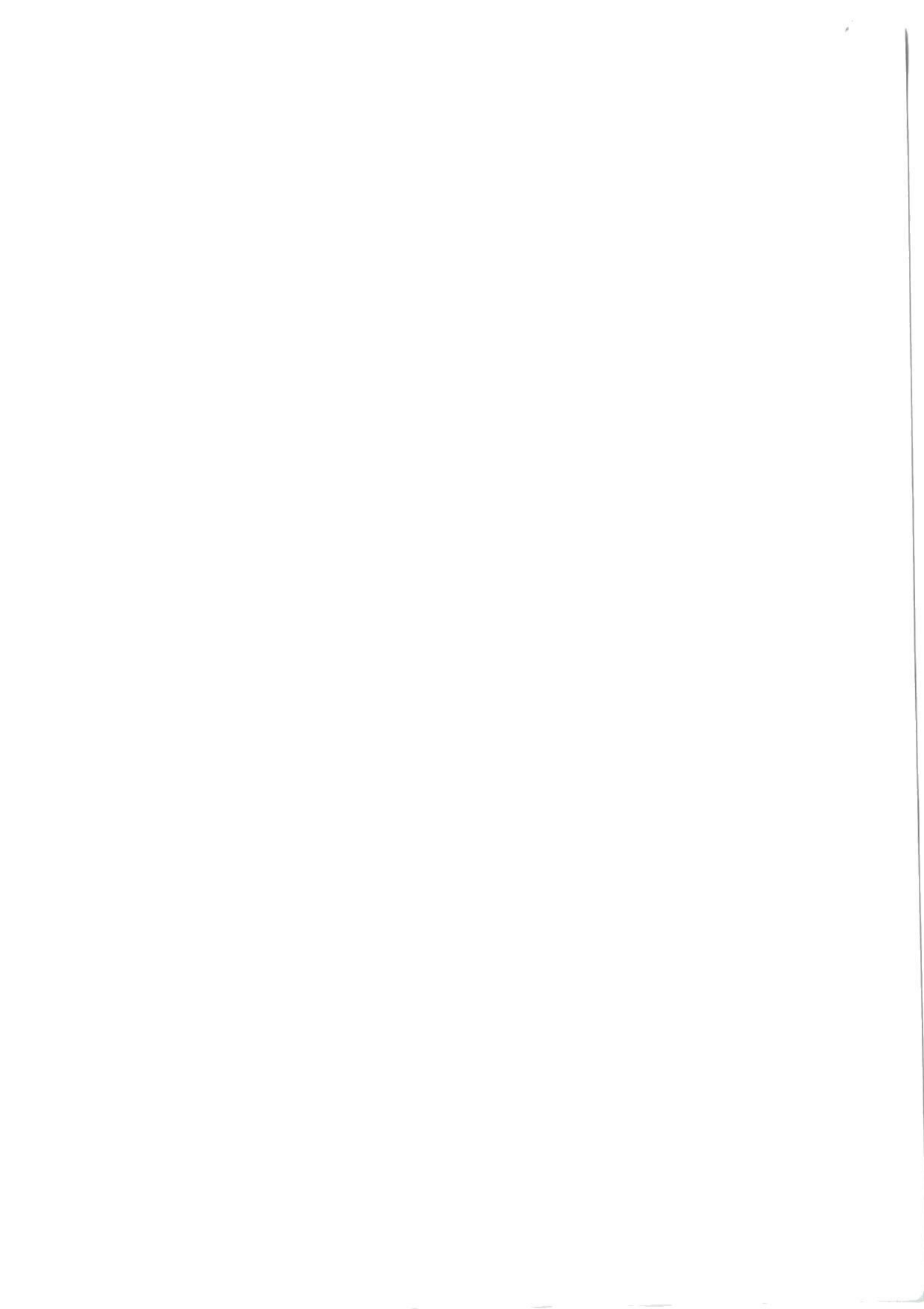
Căn cứ quy định của Luật Bình đẳng giới về việc phải bảo đảm lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong xây dựng và thực thi pháp luật, Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ về việc lồng ghép bình đẳng giới trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

1. Quan điểm, mục tiêu của lồng ghép bình đẳng giới trong dự thảo Nghị định

Thực hiện quy định của Luật bình đẳng giới năm 2006 về lồng ghép bình đẳng giới trong xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, quá trình soạn thảo dự thảo Nghị định đã bảo đảm việc lồng ghép bình đẳng giới theo các mục tiêu sau:

- Bảo đảm các nguyên tắc về bình đẳng giới theo quy định tại Điều 6 của Luật bình đẳng giới năm 2006;
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực thi bình đẳng giới trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Tạo điều kiện để các cá nhân (không phân biệt nam hay nữ) được thực hiện các quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm trong kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật.

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



a) Biện pháp về pháp lý

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

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

Về đăng ký hoạt động và điều kiện hoạt động (tại Điều 14 và Điều 15 của dự thảo Nghị định) của sàn giao dịch bất động sản: Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 54, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; phải có hồ sơ đăng ký gửi Sở Xây dựng địa phương nơi sàn giao dịch đặt trụ sở (nộp hồ sơ trực tiếp tại Sở Xây dựng hoặc gửi hồ sơ qua hệ thống bưu chính hoặc nộp hồ sơ trực tuyến) để được cấp giấy phép hoạt động; Sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) hoạt động phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Người đại diện theo pháp luật của sàn có thể đồng thời là người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản... Ở đây cũng không có sự phân biệt về giới.

Về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (Điều 65 dự thảo Luật); Nội dung môi giới bất động sản (Điều 66 Dự thảo Luật); Thù lao của cá nhân môi giới bất động sản (Điều 67 Dự thảo Luật), quyền và nghĩa vụ của môi giới bất động sản đều sử dụng các từ ngữ như “tổ chức”, “cá nhân”, “cá nhân môi giới”... đều không quy định phân biệt giới để hạn chế quyền tham gia giao dịch kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản của các chủ thể này.

b) Biện pháp về tổ chức thực hiện

Các quy định tại dự thảo Nghị định là cơ sở pháp lý bảo đảm cho các chủ thể tham gia bình đẳng trên tất cả các lĩnh vực liên quan đến kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, bên cạnh các quy định mang tính quy phạm này, để thúc đẩy việc bình đẳng giới trong thực hiện dự thảo Nghị định thì cần thực hiện các biện pháp khác đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả của chính sách bình đẳng giới trong thực hiện chính sách về kinh doanh bất động sản, cụ thể là:

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

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

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

3. Dự báo tác động của các quy định trong dự thảo Nghị định đối với vấn đề bình đẳng giới

Các quy định trong dự thảo Nghị định đã được xây dựng trên cơ sở bảo đảm về nội dung bình đẳng giới sẽ có tác động như sau: Tiếp tục tạo điều kiện, thúc đẩy sự tham gia bình đẳng của các tổ chức, cá nhân trong các lĩnh vực về đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản, thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản.

4. Xác định trách nhiệm và nguồn lực để giải quyết các vấn đề về giới trong phạm vi Dự thảo Nghị định

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

- Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước.

- Bộ, cơ quan ngang Bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ và báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.

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

b) Các nguồn lực để giải quyết vấn đề giới trong dự thảo Nghị định:

- Ngân sách Nhà nước

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

Nội dung cụ thể như sau:

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

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

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

5. Về việc tuân thủ thực hiện lồng ghép giới trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định

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

Bên cạnh đó, quá trình thực hiện nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định, Bộ Xây dựng cũng đã lấy kiến các địa phương, doanh nghiệp, hiệp góp ý về các mặt ưu điểm cũng như các mặt còn tồn tại trong quá trình thi hành Luật.

Bộ Xây dựng cũng tổ chức các cuộc hội thảo lấy kiến đóng góp xây dựng dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) của các tổ chức doanh nghiệp, các nhà khoa học, các chuyên gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; đồng thời dự thảo Luật cũng được đăng tải rộng rãi trên trang web của Bộ Xây dựng, Cổng thông tin điện tử Chính phủ nhằm lấy ý kiến của nhân dân về dự thảo.

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

Trên đây là báo cáo về thực hiện lồng ghép giới trong dự thảo Nghị định, Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: 

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

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh

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 tư. 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