

BỘ XÂY DỰNG

Số: 13 /TTr-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

(Hồ sơ gửi Bộ Tư pháp để phục vụ công tác thẩm định dự thảo)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Chương trình công tác năm 2024 của Chính phủ, Bộ Xây dựng được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

Trong những năm vừa qua Đảng và Nhà nước ta đã luôn quan tâm đến công tác quản lý thị trường bất động sản, ban hành nhiều chủ trương, cơ chế, chính sách để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh làm động lực thúc đẩy sự phát triển cho các lĩnh vực, ngành nghề kinh tế khác. Trong đó, việc hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chính là một trong những giải pháp hết sức quan trọng để đánh giá, theo dõi, quản lý đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định lành mạnh, cụ thể như:

(1) Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, 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, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII đã nêu quan điểm chỉ đạo: "*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*".

(2) Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng: trong mục tiêu tiếp tục hoàn thiện thể chế, phát triển đầy đủ, đồng bộ các yếu tố thị trường,

các loại thị trường có nội dung “**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).

(3) Ngày 20/5/2021, Nghị quyết số 50/NQ-CP Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đề ra: “Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường”;

(4) Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021-2030 có nêu một trong các nội dung của các đột phá chiến lược và phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp phát triển Kinh tế - xã hội là: “...*Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đầy đủ, đồng bộ, hiện đại, hội nhập, trọng tâm là thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là thị trường quyền sử dụng đất, khoa học, công nghệ. Huy động, sử dụng các nguồn lực thực hiện theo cơ chế thị trường...*”; “... *Phát triển đầy đủ và đồng bộ thị trường các yếu tố sản xuất, nhất là các thị trường quyền sử dụng đất, khoa học, công nghệ..*”, “...*Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường. Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở...*”.

(5) Ngày 01/7/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 66/NQ-CP về Phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 6 năm 2021, trong đó tại mục 7 của Nghị quyết có yêu cầu: “*Tăng cường chỉ đạo việc rà soát, đánh giá, tổng kết thi hành pháp luật để chủ động tháo gỡ các vướng mắc, bất cập đang cản trở đến hoạt động phát triển kinh tế, tạo động lực mới thông qua việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật...*”.

Bên cạnh đó, trong thời gian qua, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều đạo luật, văn bản quy phạm pháp luật liên quan, tác động đến quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ) như: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024... Tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Quốc hội đã giao Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản để triển khai thực hiện quy định về xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

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, trong đó Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 29/6/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2022/NĐ-CP quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Qua 02 năm triển khai thực hiện, các thông tin, số liệu, dữ liệu chuyên ngành về nhà ở, thị trường bất động sản đã từng bước được cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu chung; giúp cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản có thông tin để phục vụ việc nghiên cứu, hoạch định chính sách, quản lý hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và các mục đích chính đáng khác. Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt được thì vẫn còn một số tồn tại, khó khăn, vướng mắc liên quan quy định về nhân sự để quản lý, vận hành hệ thống thông tin, trong công tác tổ chức triển khai thực hiện của các địa phương cũng như việc thực hiện chế độ báo cáo của các chủ thể có liên quan...

Do đó, để việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phù hợp theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đồng thời khắc phục những tồn tại, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ, đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các pháp luật khác liên quan như nhà ở, đất đai và tạo cơ sở pháp lý cho địa phương cũng như các tổ chức, cá nhân khi tham gia lĩnh vực kinh doanh bất động sản thì việc ban hành Nghị định quy định chi tiết một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản là phù hợp và cần thiết.

II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

- Bộ Xây dựng đã thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập gồm đại diện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương để xây dựng dự thảo Nghị định (Quyết định số 115/QĐ-BXD ngày 19/02/2024).

- Thực hiện đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân (Công văn số 774/BXD-QLN ngày 26/02/2024 V/v đăng tải dự thảo lấy ý kiến góp ý dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản). Bộ Xây dựng cũng đã nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của tổ chức, cá nhân trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ để hoàn thiện dự thảo.

- Tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng dự thảo như: họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, hội thảo tại Hà Nội và tại TP. HCM với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung của dự thảo Nghị định.

- Gửi văn bản 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 góp ý cho dự thảo Nghị định (văn bản số: 778/BXD-QLN Ngày ban hành: 26/02/2024 Gửi BST TBT Trích yếu: V/v đề nghị góp ý xây dựng dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Số ký hiệu: 777/BXD-QLN Ngày ban hành: 26/02/2024 Gửi Bộ ngành hiệp hội Trích yếu: V/v đề nghị góp ý xây dựng dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Số ký hiệu: 776/BXD-QLN Ngày ban hành: 26/02/2024 Gửi UBND các tỉnh TP trực thuộc TW Trích yếu: V/v đề nghị góp ý xây dựng dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Số ký hiệu: 775/BXD-QLN Ngày ban hành: 26/02/2024 Gửi UBKT QH Trích yếu: V/v đề nghị góp ý xây dựng dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản).

- Đã tổ chức rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ để đề xuất các nội dung sửa đổi, bổ sung cho phù hợp; đánh giá tác động chính sách, đánh giá thủ tục hành chính đối với những chính sách mới quy định trong dự thảo Nghị định.

- Gửi Bộ Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị định kèm theo các báo cáo theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (*Văn bản số*).

- Tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định của Bộ Tư pháp tại cuộc họp thẩm định về dự thảo Nghị định; tiếp thu báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp để hoàn thiện dự thảo Nghị định này (*Văn bản sốcủa Bộ Xây dựng*).

III. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Bố cục của dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản gồm có 4 Chương, 25 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung, gồm có 02 Điều.

- Chương II: Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm có 2 Mục với 05 Điều.

- Chương III: Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm có 03 Mục với 12 Điều.

- Chương IV: Trách nhiệm thi hành, gồm có 06 Điều.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định

a) Chương I. Quy định chung:

Nghị định liệt kê quy định các Điều, khoản Luật Kinh doanh bất động sản giao Chính phủ quy định chi tiết gồm: (1) Điều 72 về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (2) Điều 73 về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; (3) Điều 74 về xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (4) Điểm a, điểm b khoản 2 Điều 75 về khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

c) Chương II: Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:

Gồm có 2 Mục với 05 Điều quy định về nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, cụ thể như sau:

Chương này quy định về cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia; cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương; Các số liệu thống kê nhà ở; Mục II Nội dung cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản: cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia; cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương; Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và tình hình giao dịch của dự án.

- **Chương III: Xây dựng, quản lý, vận hành, công bố và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**, gồm có 3 mục 12 Điều. Chương này quy định Mục I: về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; Hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; thu thập thông tin, dữ liệu; kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu; chế độ, thời hạn chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tiếp nhận và xử lý, lưu trữ thông tin, dữ liệu; Thời hạn chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Mục II Quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản: Tổ chức bộ máy quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Mục III Công bố, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản: Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- **Chương IV: Trách nhiệm thi hành**, gồm có 06 điều: Trách nhiệm của Bộ Xây dựng; Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; Trách nhiệm của UBND các tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương; Trách nhiệm và quyền hạn của các tổ chức cá nhân; Quy định chuyển tiếp; Hiệu lực thi hành.

IV. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LÒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan đến các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Nội dung về thủ tục hành chính này được báo cáo cụ thể trong đánh giá tác động thủ tục hành chính của dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này.

3. Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm tiếp cận bình đẳng, không có sự phân biệt về giới trong việc thông tin về nhà ở.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý Kinh doanh bất động sản giữ 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, Luật KDBĐS 2014 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.

Ngày 29/11/2023, tại Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản với 10 Chương 83 điều (Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15). Do đó, việc ban hành Nghị định này trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự công kênh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định bao gồm:

- Tuyên truyền, phổ biến: Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị định, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

Trên đây là nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo Tờ trình Chính phủ: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự thảo; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp (3) Báo cáo về rà soát các VBQPPL có liên quan đến dự thảo Nghị định ; (4) Báo cáo đánh giá tác động ; (5) Báo cáo đánh giá thủ tục hành chính; (6) Báo cáo lồng ghép giới).

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTg Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh