

TỜ TRÌNH

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; Quyết định số 799/QĐ-TTg ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì soạn thảo, thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, Bộ Xây dựng được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để trình Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến vào kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XV (tháng 5 năm 2023), Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ nội dung dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII.¹

(2) 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 nghĩa²

(3) 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

¹ Điều 33, Điều 52, khoản 3 Điều 59

² "Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản"

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 đại³.

(4) Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng⁴

(5) Nghị quyết số 50/NQ-CP của 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 Đảng⁵; Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Bộ Xây dựng được giao chủ trì soạn thảo dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và báo cáo Chính phủ để Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho ý kiến vào kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XV

(6) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm 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”⁶

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Những kết quả đã đạt được

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (Luật KDBĐS 2014) 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. Việc thực thi các quy định của Luật KDBĐS 2014 đã thu được nhiều kết quả, góp phần quản lý thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh hơn, cụ thể:

Một là, Luật KDBĐS 2014 đã quy định cụ thể về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc kinh doanh bất động sản, các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, việc công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh,

³ " Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản", " 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."

⁴ " 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"

⁵ "Xây dựng cơ chế minh bạch đánh giá giá trị đất đai, bất động sản theo cơ chế thị trường";

⁶ " Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai", " Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai"

chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản và các hành vi bị cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Từ các quy định này đã tạo khuôn khổ, hình thành thị trường bất động sản hoàn chỉnh, thống nhất. Trong đó, kinh doanh bất động sản bao gồm: (1) việc 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; (2) thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; (3) dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; (4) dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Bất động sản được đưa vào kinh doanh là nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất của các loại đất được phép kinh doanh.

Hai là, Luật KDBĐS 2014 đã có quy định đầy đủ, cụ thể về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản, từ đối tượng, điều kiện, phạm vi kinh doanh bất động sản, các loại hình bất động sản, các hình thức kinh doanh bất động sản, các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, quyền và trách nhiệm các bên trong giao dịch kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn; kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Ba là, Luật KDBĐS 2014 cũng đã có những quy định cụ thể, tạo hành lang pháp lý để hình thành các tổ chức, quản lý hoạt động của các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý 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, các tổ chức đào tạo bất động sản, đội ngũ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản.... đã ngày càng phát triển.

2.2 Một số tồn tại, hạn chế

Tổng kết thi hành quy định của Luật KDBĐS 2014 cho thấy đã đạt được nhiều kết quả trong thực tiễn. Tuy nhiên, Luật KDBĐS 2014 dù hiện đại, tiến bộ tại thời điểm ban hành nhưng một số điều luật đến nay đã chưa theo kịp sự phát triển nhanh chóng và mạnh mẽ của thị trường bất động sản. Quá trình triển khai thực hiện đến nay đã nảy sinh những tồn tại, bất cập, cụ thể như:

(1) Trong quy định chung về kinh doanh bất động sản

Một là, 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.

Hai là, Luật KDBĐS 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.

Ba là, 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.

Bốn là, 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.

(2) Về kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn

Một là: 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.

Hai là, 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.

Ba là, 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 toàn bộ hoặc từng phần công trình xây dựng.

Bốn là, 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.

Năm là, 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.

Sáu là, 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.

Bảy là, Luật kinh doanh bất động sản hiện hành chưa đề cập đến đối tượng quỹ đầu tư bất động sản được thực hiện.

(3) Về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Một là, 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.

Hai là, 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; chưa có quy định để chủ đầu tư sử dụng bất động sản hình thành trong tương lai phục vụ huy động vốn thực hiện dự án.

Ba là, 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.

Bốn là, Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai đang có một số nội dung thiếu chi tiết; các nội dung về bảo lãnh không được áp dụng đối với bán, cho thuê công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Năm là, Thiếu quy định về việc cho phép bên bán nhà ở và bên mua nhà ở được thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà ở của chủ đầu tư thay cho việc chỉ cho phép chủ đầu tư không thu quá 95% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở.

Sáu là, Luật Kinh doanh bất động sản đang thiếu quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

(4) Về kinh doanh quyền sử dụng đất

Một là, 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.

Hai là, 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.

(5) Về chuyển nhượng dự án bất động sản

Một là, 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.

Hai là, 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

Ba là, 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.

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

Năm là, Luật 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.

(6) Về chính sách kinh doanh dịch vụ bất động sản

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.

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

Ba là, Luật hiện hành 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

Bốn là, Luật hiện hành 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

Năm 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

Sáu là, Luật hiện hành 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

(7) Về điều tiết thị trường bất động sản

Một 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.

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.

Ba là, tình trạng đầu cơ bất động sản vẫn còn diễn ra khá phổ biến ở các địa phương.

Bốn 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.

Năm 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

(8) Về chính sách quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Một là, 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

Hai là, pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc điều tiết thị trường bất động sản

Ba là, 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

Bốn là, việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa đạt mục tiêu đề ra.

2.3 Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

Một là, Quy định về kinh doanh bất động sản còn có sự chòng chéo, giao thoa với các hệ thống pháp luật khác, trong đó: 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; về kinh doanh nhà ở với pháp luật về nhà ở; về chuyển nhượng dự án bất động sản với chuyển nhượng dự án đầu tư theo pháp luật về đầu tư và 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.

Hai là, Một số nội dung quy định về kinh doanh bất động sản còn chung chung, chưa cụ thể để điều chỉnh đầy đủ các hình thức, hoạt động kinh doanh bất động sản trong thực tế, trong đó: chưa quy định cụ thể, riêng đối với kinh doanh nhà ở, kinh doanh công trình thương mại, dịch vụ, công nghiệp; 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;

chưa quy định cụ thể, riêng đối với chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần dự án.

Ba là, 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 (condotel, officetel...)

Bốn là, 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, trong đó: 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.

Năm là, 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.

Sáu là, 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.

Do vậy, Luật Kinh doanh bất động sản cần được sửa đổi, bổ sung để đề cập đầy đủ hơn các hình thức, loại hình kinh doanh bất động sản (đặc biệt là các loại hình kinh doanh bất động sản mới được hình thành); đảm bảo thực thi hiệu quả trong thực tế áp dụng và tạo môi trường pháp lý hiệu quả cho phát triển năng lực của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tạo động lực cho phát triển thị trường bất động sản.

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

1. Mục đích

Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện hành còn tồn tại, vướng mắc, chưa phù hợp với thực tiễn, từ đó đề xuất chính sách đảm bảo phân định rõ: các chính sách có tính chất kế thừa; các chính sách cần sửa đổi, bổ sung hoặc xây dựng mới trên tinh thần phù hợp với Hiến pháp, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản với các luật khác có liên quan, tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động kinh doanh 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 lĩnh vực bất động sản và đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

2. 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 chông 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.

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

Sau khi được Quốc hội và Ủy ban Thường vụ Quốc hội chấp thuận (tại Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13/6/2022 của Quốc hội; Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội), Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để trình Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến vào kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XV⁷ (tại Quyết định số 799/QĐ-TTg ngày 06/7/2022 của Thủ tướng Chính phủ).

Triển khai nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 590/QĐ-BXD ngày 06/7/2022 ban hành Kế hoạch xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Quyết định 640/QĐ-BXD ngày 26/7/2022 về thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Theo đó: Đồng chí Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm Trưởng Ban Soạn thảo, Lãnh đạo các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và một số địa phương là Thành viên.

Bộ Xây dựng đã chủ trì xây dựng Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và lấy ý kiến góp ý của các thành viên Ban soạn thảo, Tổ biên tập (văn bản số 3053/QĐ-BXD ngày 08/8/2022). Sau khi tiếp thu, hoàn chỉnh Đề cương chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng đã tiến

⁷ Tháng 5/2023

hành xây dựng nội dung Hồ sơ dự án Luật ⁸.

Ngày 06/9/2022, Bộ Xây dựng đã có các văn bản gửi Thành viên Ban soạn thảo, Tổ biên tập, gửi các Bộ ngành liên quan, các địa phương, doanh nghiệp, Hiệp hội lấy ý kiến góp ý dự thảo Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) (các văn bản số 3920/BXD-QLN; 3919/BXD-QLN; 3918/BXD-QLN); đồng thời, Bộ cũng có văn bản số 3921/BXD-QLN gửi Cổng thông tin điện tử Chính phủ đề nghị đăng tải dự thảo Kinh doanh bất động sản và dự thảo Tờ trình đề lấy ý kiến rộng rãi trong nhân dân, Bộ cũng đã đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (thời hạn lấy ý kiến hết ngày 06/11/2022)

Tiếp đó, Bộ Xây dựng đã tổ chức cuộc họp lấy ý kiến Thành viên Ban soạn thảo, Tổ biên tập góp ý cho dự thảo (ngày 16/9/2022); tổ chức 03 cuộc Hội thảo tại 3 miền (miền Bắc, miền Trung và miền Nam) để lấy ý kiến góp ý xây dựng dự thảo (Hội thảo tại Hà Nội ngày 23/9/2022; Hội thảo tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/9/2022; Hội thảo tại Đà Nẵng ngày 07/10/2022)

Ngày 17/11/2022, Văn phòng Chính phủ đã chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức Hội thảo góp ý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Đại Lải- Vĩnh Phúc.

Ngày 1/12/2022, Bộ Xây dựng đã tổ chức Phiên họp lần thứ 2 Ban soạn thảo, Tổ biên tập dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Hội trường Bộ Xây dựng- Hà Nội để lấy ý kiến các thành viên cho 02 dự án này.

Các cuộc hội thảo, hội nghị nêu trên đều có sự tham gia của đại diện UBPL, UBKT của Quốc hội, đại diện Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp, đại diện lãnh đạo UBND, lãnh đạo các cơ quan chuyên môn có liên quan thuộc UBND các tỉnh thành, đại diện 1 số hiệp hội, doanh nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học để góp ý cho các nội dung của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Đến nay, qua tổng hợp ý kiến góp ý tại các cuộc hội thảo, hội nghị, văn bản góp ý của các Bộ ngành địa phương, các Hiệp hội gửi về, Bộ Xây dựng đã tiếp thu, hoàn thiện lại dự thảo Hồ sơ Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trước khi gửi Bộ Tư pháp thẩm định.

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

1. Bố cục

⁸ Hồ sơ dự án Luật KD BĐS bao gồm: (1) Tờ trình Chính phủ, (2) Dự thảo Luật KD BĐS (sửa đổi), (3) Báo cáo kết quả rà soát Luật KD BĐS với các luật có liên quan, (4) Báo cáo đánh giá tác động chính sách (5) Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật KD BĐS năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật KDBĐS, (6) Báo cáo Bình đẳng giới, (7) Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành và địa phương, (8) Các tài liệu khác có liên quan.

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có **11 Chương với 96 Điều**, các chương được sắp xếp, bố cục lại cụ thể như sau:

Chương I. Những quy định chung, gồm 13 điều (từ Điều 1 đến Điều 13).

Chương II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, gồm 9 điều (từ Điều 14 đến Điều 22).

Chương III. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, gồm 6 điều (từ Điều 23 đến Điều 28).

Chương IV. Kinh doanh quyền sử dụng đất, gồm 11 điều (từ Điều 29 đến Điều 39).

Chương V. Chuyển nhượng dự án bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 40 đến Điều 44).

Chương VI. Hợp đồng kinh doanh bất động sản, gồm 9 điều (từ Điều 45 đến Điều 53).

Chương VII. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, gồm 25 điều (từ Điều 54 đến Điều 78).

Chương VIII. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 79 đến Điều 83).

Chương IX. Điều tiết thị trường bất động sản, gồm 4 điều (từ Điều 84 đến Điều 87).

Chương X. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 88 đến Điều 92).

Chương XI. Điều khoản thi hành, gồm 4 điều (từ Điều 93 đến Điều 96).

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

(1) Những quy định chung

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh bất động sản, như khái niệm: “Bất động sản”, “Dự án bất động sản”, “Hợp đồng kinh doanh bất động sản”, “Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản” “Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản”, “Chuyển nhượng một phần dự án bất động sản”, “Chuyển nhượng hợp đồng”... nhằm làm rõ hơn nội hàm các quy định, phạm vi điều chỉnh của Luật.

- Dự thảo bổ sung quy định hiện hành về nguyên tắc kinh doanh bất động sản 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

- Dự thảo bổ sung quy định về việc áp dụng Luật kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan

- Dự thảo điều chỉnh, 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;...).

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung các hành vi bị cấm trong quy định hiện hành nhằm 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.

- Dự thảo bổ sung điều chỉnh về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

(2) Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

- Đối với quy định liên quan về kinh doanh nhà ở có sẵn đang nằm trong Luật Nhà ở năm 2014 sẽ được chuyển sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó: bổ sung quy định về điều kiện đối với hộ gia đình, cá nhân kinh doanh nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê; Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; yêu cầu đối với chủ đầu tư và đối với dự án nhà ở khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở có sẵn; bổ sung các quy định về hợp đồng, thanh toán, bàn giao, yêu cầu và trách nhiệm các bên trong kinh doanh nhà ở có sẵn.

- Dự thảo bổ sung quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định về nghĩa vụ của bên đưa nhà ở, công trình xây dựng vào kinh doanh và bên mua, thuê mua; quy định về thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng

(3) Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung quy định về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; nguyên tắc mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; điều kiện được đưa vào kinh doanh.

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung quy định 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

(4) Kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung nguyên tắc trong kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản; các hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; yêu cầu chung khi kinh doanh quyền sử dụng đất

- Dự thảo bổ sung 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; trách nhiệm của các bên khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng.

- Dự thảo bổ sung 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; trách nhiệm của các bên khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại.

(5) Chuyển nhượng dự án bất động sản

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong nguyên tắc trong chuyển nhượng dự án bất động sản.

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án; thẩm quyền cho phép chuyển nhượng, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc 1 phần dự án bất động sản.

(6) Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Dự thảo bổ sung quy định về sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản và trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

(7) Kinh doanh dịch vụ bất động sản

- Dự thảo bổ sung nguyên tắc trong kinh doanh dịch vụ bất động sản; quy định về bất động sản phải giao dịch thông qua sàn.

- Dự thảo bổ sung quy định về việc điều kiện thành lập sàn, nguyên tắc hoạt động của sàn; đăng ký thành lập sàn

- Dự thảo bổ sung quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; điều kiện của cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản

(8) Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Dự thảo điều chỉnh, bổ sung và hợp nhất một số quy định về xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được quy định tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành và Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

(9) Điều tiết thị trường bất động sản

Dự thảo bổ sung quy định về nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản, quy định về trường hợp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; phương pháp, công cụ điều tiết thị trường bất động sản.

(10) Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

- Dự thảo bổ sung quy định về nội dung quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; quy định về kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản.

- Dự thảo điều chỉnh, bổ sung nội dung về xử lý vi phạm đối với sàn giao dịch bất động sản, thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản

(11) Điều khoản thi hành

Dự thảo bổ sung quy định về xử lý chuyển tiếp đối với: sàn giao dịch bất động sản, hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn về môi giới, quản lý sàn giao dịch bất động sản.

3. Tính thống nhất của dự thảo Luật với các văn bản quy phạm pháp luật trong cùng lĩnh vực; tính tương thích của dự thảo văn bản với điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên

Cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát các quy định của dự thảo Luật để bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo văn bản với hệ thống pháp luật⁹.

Qua rà soát, so sánh và đối chiếu Điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên; các cam kết quốc tế mà Việt Nam đã ký kết để bảo đảm tính phù hợp, tương thích¹⁰ các quy định của dự thảo không trái, xung đột với các quy định này. Như vậy, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi cơ bản tương thích với các Điều ước, cam kết quốc tế. Bên cạnh đó, tại Điều 5 của dự thảo Luật cũng quy định về việc áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật có liên quan theo đó khi có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế.

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Trong quá trình nghiên cứu, xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng đã gửi lấy ý kiến nội dung dự thảo Tờ trình Chính phủ và dự thảo Luật tới các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan. Qua tổng hợp các ý kiến đóng góp, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình và thấy không có nội dung cần phải xin ý kiến thành viên Chính phủ.

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định.

⁹ Các Luật đã rà soát: Bộ Luật dân sự; Luật Nhà ở 2014; Luật đất đai 2013; Luật Xây dựng 2014, Luật Đầu tư 2020

¹⁰ Nghị quyết số 103/2020/QH14; Hiệp định đầu tư song phương; Hiệp định CPTPP...

Kèm theo Tờ trình này gồm: (1) Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), (2) Báo cáo kết quả rà soát Luật Kinh doanh bất động sản với các luật có liên quan đến dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), (3) Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Bộ ngành địa phương, hiệp hội; bản chụp ý kiến góp ý của các bộ, cơ quan ngang bộ; (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính; (5) Báo cáo lồng ghép về vấn đề bình đẳng giới; (6) Nghị quyết của Chính phủ về đề nghị xây dựng luật và một số tài liệu liên quan./.

Nơi nhận: *HT*

- Như trên;
- 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, PC, Cục QLN (02b).



Nguyễn Thanh Nghị