

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận tại phiên họp Tổ và Hội trường về định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Kính gửi: Quốc hội

Ngày 27/8/2026, Văn phòng Quốc hội có Báo cáo số 2689/BC-VPQH về tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận tại phiên họp Tổ và Hội trường về định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Theo đó, đã có **56** đại biểu Quốc hội phát biểu tại Tổ, **15** đại biểu Quốc hội phát biểu tại phiên họp toàn thể tại Hội trường và **08** đại biểu Quốc hội góp ý bằng văn bản. Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các đại biểu Quốc hội tại phiên họp Tổ và Hội trường, Chính phủ tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý cụ thể như sau:

I. VỀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CHUNG

1. Về sự cần thiết sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản; sự phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng; tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất của hệ thống pháp luật; Hồ sơ định hướng chính sách sửa đổi Luật

1.1. Các đại biểu Quốc hội tán thành các nội dung sau: (1) sự cần thiết sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản, nhằm tháo gỡ vướng mắc, khơi thông nguồn lực, tăng cường công khai, minh bạch và phát triển thị trường bền vững; bảo đảm đồng bộ với Luật Đất đai, Luật Nhà ở và pháp luật liên quan; (2) cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, phân cấp, phân quyền gắn với trách nhiệm, kiểm tra, giám sát và giải trình; (3) tăng cường công khai, minh bạch thông tin, ứng dụng mã định danh điện tử, quản lý giá theo giá giao dịch thực tế và quản lý thị trường trên cơ sở dữ liệu; (4) phân cấp cho UBND cấp tỉnh chấp thuận chuyển nhượng dự án và mở rộng các loại hợp đồng được chuyển nhượng trước khi cấp Giấy chứng nhận; (5) chủ trương cho phép cá nhân nước ngoài mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng nhằm bổ sung nguồn lực cho thị trường; (6) cơ chế bảo đảm đối với 5% giá trị hợp đồng còn lại khi chưa

cấp Giấy chứng nhận và rà soát hệ thống hợp đồng để thống nhất với pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; (7) nguyên tắc giá do các bên thỏa thuận và phải ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng, Nhà nước không nên can thiệp hành chính vào từng mức giá mà quản lý bằng dữ liệu, minh bạch thông tin, điều tiết nguồn cung và xử lý nghiêm hành vi thao túng thị trường; (8) bảo đảm yêu cầu quốc phòng, an ninh; bảo đảm quyền lựa chọn phương thức giao dịch, không làm phát sinh thủ tục không cần thiết.

1.2. Đề nghị tiếp tục rà soát, thể chế hóa đầy đủ chủ trương tại Nghị quyết số 20-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Hội nghị Trung ương 3 Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XIV) về xây dựng và phát triển Việt Nam trở thành quốc gia biển mạnh, tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản tại các khu vực lấn biển và phát triển không gian ra phía biển (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Hoạt động đầu tư, quy hoạch, giao đất, cho thuê đất, thực hiện dự án và phát triển đô thị tại các khu vực lấn biển được điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và phát triển đô thị. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chủ yếu quy định về điều kiện, hoạt động kinh doanh và giao dịch bất động sản tại các dự án. Chính phủ sẽ rà soát, nghiên cứu các quy định của Dự thảo Luật và đối chiếu với các Luật, dự thảo Luật khác có liên quan, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, không chồng chéo, qua đó tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho hoạt động kinh doanh bất động sản tại các dự án, góp phần khai thác hiệu quả không gian biển và phát triển kinh tế biển.

1.3. Đề nghị Hồ sơ định hướng không chỉ nhắc lại các chủ trương chung mà phải xác định rõ cách thức chuyển từng chủ trương thành quy phạm, thẩm quyền, tiêu chí, trách nhiệm và cơ chế kiểm soát cụ thể; chỉ luật hóa những chính sách đã có đủ căn cứ và thiết kế được cơ chế thực thi hiệu quả (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, đối chiếu các chủ trương, đường lối của Đảng tại các Nghị quyết, kết luận của Bộ Chính trị, Trung ương,...; trong đó tập trung các định hướng về phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, công khai, minh bạch; hoàn thiện thể chế, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh; tăng cường ứng dụng công nghệ, dữ liệu trong quản lý; kiểm soát đầu cơ... Các nội dung này đã được nghiên cứu, bảo đảm việc thể chế hóa đầy đủ, kịp thời, phù hợp trong Dự thảo Luật.

1.4. Đề nghị trước Kỳ họp thứ 2 làm rõ vướng mắc xuất phát từ quy định của Luật hay từ tổ chức thi hành, lợi ích ròng và phương án chuyển tiếp; đánh giá kết quả sửa đổi theo 03 thước đo: dự án có được khơi thông, chi phí tuân thủ có thực giảm và quyền tài sản của người dân có được bảo vệ tốt hơn; đồng

thời, bảo đảm mỗi tài sản có định danh pháp lý, mỗi dòng tiền có địa chỉ và mỗi rủi ro có chủ thể chịu trách nhiệm (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát và làm rõ nội dung vướng mắc, đánh giá tác động thủ tục hành chính và các nội dung có liên quan trong báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Bản đánh giá thủ tục hành chính Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đảm bảo khơi thông nguồn lực, giảm chi phí tuân thủ và đảm bảo quyền tài sản của người dân.

1.5. Đề nghị các Đoàn đại biểu Quốc hội tiếp tục lấy ý kiến chuyên gia, người có kinh nghiệm thực tiễn và Nhân dân, tổng hợp gửi cơ quan chủ trì soạn thảo và cơ quan thẩm tra để có thêm căn cứ hoàn thiện dự án Luật (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các Đoàn đại biểu để tổng hợp, tiếp thu ý kiến của các chuyên gia, tổ chức, doanh nghiệp và nhân dân để hoàn thiện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

1.6. Việc sửa đổi toàn diện 03 luật cần kịp thời thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng, tháo gỡ triệt để khó khăn, vướng mắc, kiểm soát tham nhũng, lãng phí, tiêu cực và bảo vệ quyền lợi của người mua bất động sản (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, trong quá trình xây dựng dự án Luật, Chính phủ chỉ đạo các cơ quan liên quan lấy ý kiến rộng rãi, rà soát, nghiên cứu và tiếp thu các ý kiến góp ý; đồng thời bảo đảm Dự thảo Luật thể chế hóa đầy đủ, kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, đồng bộ, thống nhất với dự thảo Luật Đất đai và dự thảo Luật Nhà ở. Các quy định trong dự thảo Luật KDBĐS được hoàn thiện theo hướng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, tăng cường công khai, minh bạch, phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, nhất là người mua bất động sản.

1.7. Đề nghị rà soát, phân định rõ phạm vi điều chỉnh và bảo đảm sự liên thông, đồng bộ giữa Luật Kinh doanh bất động sản với Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan, tránh chồng chéo, cách hiểu và áp dụng khác nhau (26 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, trong quá trình hoàn thiện Hồ sơ Luật, Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các Bộ ngành có liên quan phối hợp chặt chẽ để phân định rõ về phạm vi điều chỉnh cũng như đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các quy định tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); thể chế các định hướng, chủ trương tại Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất

đai và các luật có liên quan.

1.8. Đề nghị lấy các quy định của Luật Đất đai về quản lý, sử dụng đất và quyền sử dụng đất làm nền tảng khi hoàn thiện Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở; tăng cường phối hợp giữa các cơ quan chủ trì, xem xét khả năng thông qua đồng thời và cùng thời điểm có hiệu lực của ba luật để tránh khoảng trống pháp lý (01 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo rà soát, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, dự thảo Luật Nhà ở với dự thảo Luật Đất đai, trong đó các quy định về quản lý, sử dụng đất và quyền sử dụng đất được xác định là cơ sở để hoàn thiện các quy định có liên quan; đồng thời tăng cường phối hợp giữa các cơ quan trong quá trình xây dựng, hoàn thiện các dự án Luật, bảo đảm không để xảy ra khoảng trống, chồng chéo pháp lý.

1.9. Đề nghị nghiên cứu phương án tích hợp Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản trong một đạo luật để điều chỉnh thống nhất quá trình phát triển nhà ở thương mại, quản lý và đưa sản phẩm ra thị trường, bảo đảm quy định đồng bộ, dễ tiếp cận và áp dụng (05 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có phạm vi điều chỉnh, đối tượng và mục tiêu quản lý khác nhau; Luật Nhà ở tập trung vào phát triển, quản lý, sử dụng và sở hữu nhà ở, trong khi Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh hoạt động kinh doanh, giao dịch và quản lý thị trường bất động sản. Việc duy trì hai đạo luật riêng bảo đảm phân định rõ phạm vi điều chỉnh, trách nhiệm quản lý, đồng thời tạo thuận lợi cho việc sửa đổi, bổ sung, đáp ứng yêu cầu quản lý từng lĩnh vực. Mặc dù hai lĩnh vực có sự giao thoa, liên thông, nhưng không đồng nhất; việc hợp nhất có thể làm tăng tính phức tạp và khó phân định các nội dung quản lý. Do đó, Chính phủ đề nghị giữ quy định tại hai đạo luật riêng, đồng thời tiếp tục rà soát, hoàn thiện để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, dễ tiếp cận và thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

1.10. Đề nghị đặt 03 luật trong một chỉnh thể lấy chuỗi đất - nhà - giao dịch làm trục thiết kế; rà soát chéo, lập bảng đối chiếu các quy định dẫn chiếu lẫn nhau để tránh điểm nghẽn ở khâu trước làm vô hiệu chính sách ở khâu sau (03 ý kiến); đề nghị rà soát cụ thể sự thống nhất của các Điều 1, Điều 4, Điều 9, Điều 11, Điều 12, Điều 19, từ Điều 22 đến Điều 24 và từ Điều 29 đến Điều 31 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản với Luật Đất đai và Luật Nhà ở (01 ý kiến); đồng thời, thống nhất quy định giữa Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản về công chứng hợp đồng và điều kiện liên quan đến Giấy chứng nhận đối với một số loại tài sản đặc thù (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản đã được rà

soát, đối chiếu với Luật Đất đai, Luật Nhà ở, tập trung vào các quy định tại Điều 1, Điều 4, Điều 9, Điều 11, Điều 12, Điều 19, Điều 22 đến Điều 24 và Điều 29 đến Điều 31; đồng thời rà soát các quy định liên quan đến công chứng hợp đồng và điều kiện về Giấy chứng nhận đối với các loại bất động sản. Trên cơ sở đó, Chính phủ đã chỉ đạo tiếp tục chỉnh lý, hoàn thiện Dự thảo Luật, bảo đảm tính thống nhất, liên thông giữa các quy định về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, không chồng chéo, mâu thuẫn, không tạo điểm nghẽn trong quá trình thực hiện và thuận lợi cho tổ chức, cá nhân áp dụng pháp luật.

1.11. Đề nghị lưu ý phạm vi sửa đổi tương đối toàn diện, nhiều quy định tác động trực tiếp đến quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, quyền tự do hợp đồng và quyền lợi của người mua, bán bất động sản (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật bảo đảm phạm vi điều chỉnh phù hợp với mục tiêu của Luật, tập trung điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản, không mở rộng sang các quan hệ thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật khác; đồng thời bảo đảm hài hòa giữa yêu cầu quản lý nhà nước với quyền tự do kinh doanh, tự do hợp đồng và quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia thị trường.

1.12. Đề nghị đánh giá, phân định rõ nguyên nhân của các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn để xác định đúng nội dung cần sửa đổi, tránh sửa đổi hình thức, làm tăng chi phí pháp lý nhưng không giải quyết đúng căn nguyên. Đồng thời, đề nghị đánh giá đầy đủ tác động, tính khả thi, mức độ tham vấn đối với từng chính sách; rà soát các cơ chế thí điểm, tạm thời trước khi luật hóa và quy định rõ thời hạn áp dụng đối với các chính sách chỉ nhằm đáp ứng yêu cầu trong từng giai đoạn (06 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, trong quá trình xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Chính phủ đã rà soát, làm rõ nội dung vướng mắc trong thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đánh giá tác động từng chính sách cũng như tác động thủ tục hành chính trong báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Bản đánh giá thủ tục hành chính dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) không có nhóm chính sách liên quan đến các cơ chế thí điểm có tính chất tạm thời cần luật hóa.

1.13. Đề nghị bảo đảm hài hòa lợi ích, phân bổ rủi ro công bằng giữa Nhà nước, doanh nghiệp, người dân và nhà đầu tư; tăng cường bảo vệ người mua, người thuê, người thuê mua và các chủ thể yếu thế. Các vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền tài sản, quyền kinh doanh, quyền tự do hợp đồng và chi phí tuân thủ cần được quy định rõ trong Luật, hạn chế giao cho văn bản dưới luật; văn bản dưới luật chỉ quy định nội dung kỹ thuật, chi tiết. Đồng thời, rà

soát, đơn giản hóa các thủ tục, loại bỏ yêu cầu đăng ký, xác nhận hành chính không cần thiết; bảo đảm việc sửa đổi vừa tháo gỡ vướng mắc, khơi thông nguồn lực, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp, vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, tránh phát sinh rủi ro bất hợp lý cho bên yếu thế. (22 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật theo hướng bảo đảm hài hòa lợi ích, phân bổ rủi ro công bằng, tăng cường bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể, nhất là bên yếu thế trong giao dịch. Đồng thời, bổ sung, hoàn thiện các quy định về quyền tài sản, huy động vốn, bảo lãnh, công khai thông tin và trách nhiệm pháp lý; cắt giảm thủ tục hành chính không cần thiết, giảm chi phí tuân thủ. Dự thảo Luật cũng được hoàn thiện theo hướng tháo gỡ vướng mắc, khơi thông nguồn lực, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp và bảo đảm thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

1.14. Một số ý kiến cho rằng, thị trường bất động sản có quan hệ trực tiếp với đất đai, tín dụng, đầu tư xây dựng, tài chính và tài sản của người dân; việc sửa đổi cần đồng thời khơi thông nguồn lực nhưng không làm gia tăng rủi ro, tăng thanh khoản nhưng không thúc đẩy đầu cơ hoặc giao dịch thiếu minh bạch (04 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật bảo đảm tính đồng bộ với pháp luật về đất đai, tín dụng, đầu tư và tài chính, nhất là các quy định tại Mục 1 Chương IX về điều tiết thị trường bất động sản. Dự thảo Luật quy định các nguyên tắc, tiêu chí và công cụ điều tiết phù hợp, linh hoạt, bảo đảm khả năng chủ động ứng phó khi thị trường có diễn biến bất thường; góp phần khơi thông nguồn lực, tăng thanh khoản, hạn chế đầu cơ, thổi giá, đầu tư ngắn hạn và giao dịch thiếu minh bạch, bảo đảm an toàn hệ thống tài chính và quyền, lợi ích hợp pháp của người dân.

2. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính; việc phân quyền, phân cấp; ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; nguồn tài chính, nguồn nhân lực

2.1. Về thủ tục hành chính và điều kiện đầu tư kinh doanh

- Đề nghị đẩy mạnh cắt giảm thủ tục hành chính, loại bỏ các điều kiện, tầng nấc trung gian không cần thiết, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư và người mua bất động sản; chuyển từ tiền kiểm sang hậu kiểm, gắn với trách nhiệm của doanh nghiệp về thông tin, điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, huy động và sử dụng vốn, cam kết với khách hàng; tăng cường kiểm tra theo mức độ rủi ro và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm, gian lận. (08 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật theo

hướng cắt giảm, đơn giản hóa các điều kiện, thủ tục hành chính không cần thiết; trong đó, đề xuất bãi bỏ 04/12 thủ tục hành chính, đơn giản hóa 07/12 thủ tục hành chính và cắt giảm 09/31 điều kiện đầu tư kinh doanh. Đồng thời, đẩy mạnh chuyển từ tiền kiểm sang hậu kiểm, tăng cường kiểm soát rủi ro trên cơ sở dữ liệu, qua đó giảm chi phí tuân thủ, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp và người dân.

- Đề nghị khắc phục các quy định chưa thống nhất, khoảng trống giữa các khâu hình thành dự án, tạo lập sản phẩm và giao dịch bất động sản; xây dựng quy trình quản lý xuyên suốt, liên thông dữ liệu giữa các lĩnh vực đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Đồng thời, đơn giản hóa hồ sơ, thủ tục, không yêu cầu cung cấp, kiểm tra lại thông tin đã được cơ quan nhà nước xác nhận; lấy thời gian và chi phí tuân thủ thực tế làm tiêu chí đánh giá hiệu quả cải cách. (15 ý kiến),

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật, trong đó quy định việc kết nối, liên thông, chia sẻ và sử dụng chung dữ liệu trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản giữa các cơ quan, đơn vị, hạn chế hình thành các hệ thống dữ liệu riêng lẻ. Đồng thời, thực hiện nguyên tắc “khai một lần, dùng nhiều lần”, góp phần đơn giản hóa thủ tục, giảm thời gian và chi phí tuân thủ cho tổ chức, cá nhân.

- Đề nghị rà soát đầy đủ quy trình từ quy hoạch, đất đai, nghĩa vụ tài chính, đầu tư xây dựng đến điều kiện đưa sản phẩm vào kinh doanh, giao dịch, công chứng và đăng ký tài sản; xác định rõ cơ quan chủ trì, thời hạn giải quyết, dữ liệu sử dụng ở từng bước; đánh giá kết quả bằng việc giảm số giấy tờ, số lần đi lại và chi phí tuân thủ (01 ý kiến); có ý kiến đề nghị đánh giá thời gian thực hiện toàn bộ quy trình từ khi bắt đầu dự án đến khi sản phẩm được đưa ra thị trường (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo rà soát, đánh giá tổng thể các quy định của Dự thảo Luật trong mối liên hệ với toàn bộ quá trình từ quy hoạch, đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính, đầu tư xây dựng đến điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và giao dịch. Trên cơ sở đó, Dự thảo Luật đã được chỉnh lý, hoàn thiện nhằm bảo đảm phân định rõ trách nhiệm của các cơ quan, tăng tính liên thông, thống nhất giữa các khâu, rút ngắn thời gian, giảm hồ sơ, chi phí tuân thủ và tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện.

2.2. Về phân quyền, phân cấp

- Đề nghị phân cấp, phân quyền phù hợp với năng lực, nguồn lực và công cụ quản lý của từng cấp; phân định rõ nhiệm vụ của trung ương, cấp tỉnh, cấp cơ sở, gắn với trách nhiệm giải trình, kiểm tra, giám sát và tránh giao nhiệm

vụ vượt quá khả năng thực hiện (07 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện các quy định về phân quyền, phân cấp trong Dự thảo Luật, bảo đảm phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước, mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và năng lực tổ chức thực hiện của từng cấp; đồng thời gắn với trách nhiệm giải trình, kiểm tra, giám sát. Theo đó, Dự thảo Luật tăng cường phân quyền cho địa phương, trong đó giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền, kể cả đối với dự án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đồng thời, đã rà soát, bỏ quy định về chức năng thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và điều chỉnh trách nhiệm quản lý nhà nước phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; các nội dung cụ thể được giao Chính phủ quy định. Qua đó, bảo đảm phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm, tránh chồng chéo và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện.

2.2. Về ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

- Đề nghị ứng dụng dữ liệu và giao dịch điện tử theo nguyên tắc một lần khai báo, dùng chung và tái sử dụng thông tin đã có, không tạo thêm bước chấp thuận điện tử hoặc thủ tục hành chính; lấy mức giảm thực tế về thời gian và chi phí làm thước đo hiệu quả chuyển đổi số (06 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Dự thảo Luật đã quy định việc kết nối, chia sẻ, khai thác nhằm tái sử dụng thông tin, dữ liệu giữa Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với các cơ sở dữ liệu quốc gia, bộ, ngành, địa phương tại Điều 52, Điều 53 và Điều 54, góp phần hạn chế việc cung cấp lại thông tin đã có. Việc ứng dụng dữ liệu, giao dịch điện tử được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan, hướng tới đơn giản hóa quy trình, giảm thời gian, chi phí thực hiện và không làm phát sinh thủ tục hành chính không cần thiết.

2.3. Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực và điều kiện bảo đảm

- Đề nghị chuẩn bị đầy đủ dữ liệu, nhân lực, nguồn lực và điều kiện tổ chức thực hiện trước khi Luật có hiệu lực (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, trong quá trình xây dựng Dự thảo Luật, Chính phủ đã thực hiện đánh giá tác động về nhân lực, nguồn lực và các điều kiện cần thiết để tổ chức thi hành Luật, được thể hiện trong Hồ sơ dự án Luật trình Quốc hội. Trên cơ sở đó, Dự thảo Luật được hoàn thiện theo hướng bảo đảm tính khả thi, phù hợp với điều kiện tổ chức thực hiện sau khi Luật được ban hành.

3. Về tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà nước

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh; bình đẳng giới, chính sách dân tộc

- Một số ý kiến đề nghị phát triển thị trường bất động sản gắn với an sinh xã hội và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, lâu dài của đồng bào dân tộc thiểu số, người dân miền núi; khi triển khai dự án đô thị, du lịch, dịch vụ tại các khu vực này cần đánh giá đầy đủ tác động đến đất ở, đất sản xuất, nguồn nước, sinh kế, cảnh quan và không gian văn hóa; trường hợp thu hồi đất, di dời, tái định cư phải gắn với hạ tầng thiết yếu, đất sản xuất hoặc phương án sinh kế, việc làm, trường học, y tế, nước sinh hoạt và không gian sinh tồn của cộng đồng (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật theo hướng bảo đảm phát triển thị trường bất động sản gắn với an sinh xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Việc triển khai các dự án bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở và các pháp luật có liên quan, trong đó bảo đảm các yêu cầu về đất ở, đất sản xuất, tái định cư, hạ tầng thiết yếu, sinh kế và các điều kiện cần thiết khác của người dân bị ảnh hưởng. Qua đó, góp phần bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, phát triển thị trường bất động sản an toàn, bền vững.

- Đề nghị có cơ chế để người dân địa phương tham gia và được hưởng lợi từ quá trình phát triển bất động sản; khuyến khích doanh nghiệp sử dụng lao động tại chỗ, liên kết phát triển du lịch cộng đồng, sản phẩm và dịch vụ địa phương; bảo tồn văn hóa, không gian cộng đồng; chính sách ưu đãi đầu tư tại vùng khó khăn phải gắn với trách nhiệm về môi trường, việc làm, đào tạo nghề và đóng góp cho cộng đồng (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các đề xuất về sự tham gia và hưởng lợi của cộng đồng địa phương, sử dụng lao động tại chỗ, phát triển du lịch cộng đồng, bảo tồn văn hóa, chính sách ưu đãi đầu tư và trách nhiệm về môi trường, việc làm, đào tạo nghề của doanh nghiệp là những nội dung có ý nghĩa trong phát triển kinh tế - xã hội địa phương. Tuy nhiên, các nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản mà thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, lao động, bảo vệ môi trường và pháp luật có liên quan.

II. VỀ CÁC NỘI DUNG CỤ THỂ

1. Những quy định chung (Chương I, từ Điều 1 đến Điều 10 dự thảo Luật)

1.1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và điều kiện kinh doanh bất động sản (các Điều 1, 2 và 7)

- Đề nghị Luật Kinh doanh bất động sản tập trung tạo khuôn khổ vận hành minh bạch, chuyên nghiệp cho thị trường, nhất là thị trường cho thuê; quy định rõ quyền, nghĩa vụ của bên cho thuê, bên thuê và nghĩa vụ công khai chất lượng, thời hạn, tình trạng pháp lý của sản phẩm; các chính sách về thuế, đất đai, hạn chế phân lô, bán nền hoặc xử lý dự án tồn đọng cần được thể chế hóa tại luật chuyên ngành và được sửa đổi đồng bộ (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật theo hướng tập trung điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm thị trường vận hành công khai, minh bạch, chuyên nghiệp; đồng thời rà soát, thống nhất với Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan về quyền, nghĩa vụ của các bên, công khai thông tin và điều kiện kinh doanh. Đối với các nội dung thuộc lĩnh vực thuế, đất đai và các lĩnh vực chuyên ngành, Chính phủ sẽ chỉ đạo phối hợp rà soát, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

- Đề nghị bổ sung vào các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh việc hộ gia đình, cá nhân cho thuê nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp nhưng dôi dư, không được đầu tư, tạo lập nhằm mục đích kinh doanh (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại Điều 7 Dự thảo Luật đã quy định về cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ và giao Chính phủ quy định chi tiết. Theo đó, trường hợp hộ gia đình, cá nhân cho thuê nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp nhưng dôi dư, không nhằm mục đích kinh doanh được điều chỉnh phù hợp theo quy định về kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ. Do đó, việc quy định thêm một trường hợp loại trừ riêng tại phạm vi điều chỉnh của Luật là không cần thiết.

- Có ý kiến cho rằng, Điều 2 chưa bao quát đầy đủ khách hàng của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; đề nghị xác định khách hàng cũng là đối tượng áp dụng của Luật (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại Điều 2 Dự thảo Luật đã quy định đối tượng áp dụng gồm tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Quy định này đã bao quát các chủ thể tham gia và có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, trong đó có khách hàng của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

- Đề nghị tại điểm c khoản 2 Điều 1 bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật về thi hành án và pháp luật có liên quan” sau trường hợp thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, nhằm xác định rõ loại quyết định, cơ sở pháp lý và phạm vi trường hợp được loại trừ (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh lý điểm c khoản 2 Điều 1 dự thảo

Luật: “Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp *theo quy định của pháp luật về thi hành án và pháp luật có liên quan*”.

- *Có ý kiến cơ bản thống nhất việc phân định các nội dung đặc thù về đối tượng, trình tự giao dịch, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở chính sách thuộc phạm vi pháp luật về nhà ở; đề nghị làm rõ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, đặt cọc, thanh toán, bảo lãnh và biện pháp bảo vệ người mua có tiếp tục áp dụng hay không, đồng thời, rà soát văn bản quy định chi tiết để tránh chồng chéo (01 ý kiến).*

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại điểm e khoản 2 Điều 1 Dự thảo Luật đã quy định Luật không điều chỉnh về “đối tượng, trình tự giao dịch, hợp đồng trong mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; nhà ở chính sách”. Đối với các nội dung khác liên quan đến kinh doanh nhà ở xã hội, thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Như vậy, Dự thảo Luật đã xác định rõ phạm vi điều chỉnh và các trường hợp loại trừ, bảo đảm không chồng chéo với pháp luật về nhà ở.

- *Đề nghị rà soát, bổ sung cơ chế quản lý đối với hoạt động tách thửa, đầu tư hạ tầng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổ chức, thường xuyên nhằm mục đích kinh doanh ngoài dự án; phân định rõ phạm vi điều chỉnh giữa pháp luật về đất đai, đầu tư và kinh doanh bất động sản, đồng thời quy định phù hợp về điều kiện kinh doanh, quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm đăng ký, cập nhật giao dịch và bảo vệ người mua đất nền, tránh lợi dụng giao dịch dân sự để kinh doanh bất động sản. (05 ý kiến).*

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại điểm d khoản 2 Điều 1 Dự thảo Luật đã quy định loại trừ trường hợp tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp chủ đầu tư kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. Theo đó, hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được điều chỉnh theo Luật Kinh doanh bất động sản; các trường hợp chuyển nhượng, tách thửa quyền sử dụng đất ngoài dự án thực hiện theo pháp luật về đất đai. Quy định này bảo đảm phân định rõ phạm vi điều chỉnh, tránh mở rộng không cần thiết phạm vi của Luật Kinh doanh bất động sản, đồng thời bảo đảm không có khoảng trống pháp lý đối với các hoạt động nêu trên.

- *Đề nghị quy định rõ việc tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng chuyển nhượng bất động sản hoặc dự án bất động sản là tài sản*

bảo đảm nhằm thu hồi nợ không bị coi là hoạt động kinh doanh bất động sản; không áp dụng các điều kiện về vốn chủ sở hữu, đầu tư và điều kiện kinh doanh đối với hoạt động xử lý tài sản bảo đảm (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: tại khoản 3 Điều 1 Dự thảo Luật đã quy định trường hợp tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức có liên quan bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan. Đây là hoạt động xử lý tài sản bảo đảm có tính chất đặc thù, được thực hiện theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, Dự thảo Luật đã quy định đầy đủ, rõ ràng, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với pháp luật có liên quan.

- Có ý kiến đề nghị quy định Quỹ đầu tư bất động sản được thành lập, hoạt động theo pháp luật về chứng khoán được mua, bán, cho thuê bất động sản trong phạm vi hoạt động đầu tư mà pháp luật về chứng khoán cho phép, không phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc liên hiệp hợp tác xã; qua đó xác định rõ địa vị pháp lý, cơ chế giao dịch của Quỹ và đa dạng hóa nguồn vốn trung hạn, dài hạn cho thị trường bất động sản (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Qua rà soát pháp luật về chứng khoán và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Quỹ đầu tư bất động sản được thành lập, tổ chức và hoạt động theo pháp luật về chứng khoán phải tuân thủ các quy định của pháp luật về chứng khoán đối với hoạt động đầu tư của Quỹ. Trường hợp Quỹ tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản như các chủ thể khác, bảo đảm nguyên tắc bình đẳng, không phân biệt chủ thể tham gia thị trường. Việc quy định Quỹ được mua, bán, cho thuê bất động sản mà không phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc liên hiệp hợp tác xã cần được xem xét đồng bộ với pháp luật về chứng khoán và pháp luật có liên quan, tránh phát sinh cơ chế đặc thù, chồng chéo về địa vị pháp lý và điều kiện kinh doanh.

1.2. Về giải thích từ ngữ (Điều 3 dự thảo Luật)

- Đề nghị rà soát khoản 3 Điều 3 để không bỏ sót các loại dự án kinh doanh bất động sản, trong đó có dự án khu công nghệ số tập trung theo pháp luật về công nghiệp công nghệ số (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến nêu trên, Chính phủ đã chỉnh lý, bổ sung dự án khu công nghệ số tập trung theo pháp luật về công nghiệp công nghệ số vào khoản 3 Điều 3 (Nay là Điều 2) của dự thảo Luật KDBĐS về giải thích từ ngữ “Dự án bất

động sản”.

- Đề nghị rà soát quan hệ giữa khái niệm “kinh doanh bất động sản” và “kinh doanh dịch vụ bất động sản” để bảo đảm đúng tính chất của từng hoạt động; (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Dự thảo Luật đã quy định, phân định rõ hai khái niệm “kinh doanh bất động sản” và “kinh doanh dịch vụ bất động sản”, phù hợp với bản chất kinh tế, pháp lý của từng loại hình hoạt động. Quy định này là cơ sở để xác định điều kiện kinh doanh, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể, bảo đảm tính thống nhất, logic và khả thi trong tổ chức thực hiện.

- Đề nghị bổ sung khái niệm về Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, mã định danh điện tử và các thuật ngữ công nghệ có liên quan; “phương thức giao dịch bất động sản” tại Điều 3; phân biệt mã định danh điện tử là thuộc tính số định danh duy nhất có thể sử dụng trong giao dịch trên giấy hoặc điện tử, còn phương thức điện tử là phương thức giao dịch trên nền tảng số do các bên tự nguyện lựa chọn (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Hiện nay, giao dịch bất động sản chủ yếu được thực hiện thông qua hợp đồng giữa các bên; trường hợp giao dịch bằng phương thức điện tử thì thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Do đó, việc bổ sung khái niệm “phương thức giao dịch bất động sản” là không cần thiết, tránh trùng lặp với pháp luật về giao dịch điện tử.

Đối với mã định danh điện tử, Dự thảo Luật đã bổ sung quy định tại Điều 10 Dự thảo Luật trong đó quy định rõ khái niệm và nguyên tắc cấp mã duy nhất cho các chủ thể có liên quan, trong đó có bất động sản. Đồng thời, khoản 3 Điều 9 quy định bất động sản khi đưa vào giao dịch phải sử dụng mã định danh điện tử trong suốt quá trình giao dịch, áp dụng thống nhất đối với cả giao dịch trực tiếp và giao dịch điện tử, phục vụ quản lý, xác thực thông tin và bảo đảm minh bạch thị trường.

1.3. Về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 4)

- Đề nghị rà soát cách phân loại tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 đối với công trình xây dựng có công năng du lịch, lưu trú, tránh chồng lấn hoặc bỏ sót giữa công trình xây dựng và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Dự thảo Luật đã chỉnh lý khoản 2, 3 Điều 4 (Nay là Điều 3) như sau: “2. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm các công trình xây dựng có công năng phục vụ

mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. 3. Phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này”.

- Đề nghị hoàn thiện khung pháp lý đối với nhà, công trình có mục đích lưu trú, các loại hình bất động sản mới, bất động sản đa chức năng như condotel, officetel; làm rõ khái niệm, chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền sở hữu và quyền gắn với đất, điều kiện cấp Giấy chứng nhận, điều kiện đưa vào kinh doanh, giao dịch, chuyển nhượng và quyền, nghĩa vụ của các bên, bảo đảm thống nhất trong thực hiện, hạn chế tranh chấp và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua. (14 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật nhằm khắc phục khoảng trống pháp lý, khơi thông các phân khúc bất động sản, nhất là bất động sản du lịch, thương mại đa chức năng, đồng thời bảo đảm quản lý chặt chẽ, thống nhất. Theo đó, Dự thảo Luật đã hoàn thiện quy định về phân loại bất động sản được đưa vào kinh doanh, điều kiện đối với công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai, quyền, nghĩa vụ của các bên và cơ chế giao dịch đối với các loại hình bất động sản đa chức năng. Đối với chế độ, thời hạn sử dụng đất, thẩm quyền và thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Dự thảo Luật quy định áp dụng theo pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan. Đồng thời, Dự thảo Luật quy định thống nhất về đối tượng, điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, giao dịch, chuyển nhượng, thanh toán và bảo lãnh, góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, hạn chế tranh chấp và tình trạng áp dụng không thống nhất giữa các địa phương.

- Đề nghị làm rõ địa vị pháp lý, quyền sở hữu và cơ chế cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và phân diện tích sàn trong dự án condotel; kiểm soát việc phân chia, huy động vốn, chuyển nhượng và chuyển đổi công năng công trình lưu trú thành nhà ở. Đồng thời, trường hợp có cam kết lợi nhuận cần quy định rõ căn cứ tính toán, nguồn chi trả, thời hạn, điều kiện thực hiện và biện pháp bảo đảm, cơ chế quản lý, phân chia doanh thu, kiểm tra tài chính và chấm dứt chương trình; không sử dụng tiền của khách hàng sau để chi trả lợi nhuận cho khách hàng trước (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về cấp Giấy chứng nhận riêng cho từng căn hộ, chuyển đổi công năng công trình lưu trú thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai, xây dựng và quy hoạch; cơ chế cam kết lợi nhuận, quản lý dòng tiền và các thỏa thuận phát sinh giữa các bên thuộc pháp luật dân sự. Do đó, các nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Chính phủ sẽ chỉ đạo rà soát, bảo đảm việc áp dụng thống nhất, đồng bộ với pháp luật chuyên ngành có liên quan, tránh

chồng chéo trong quản lý nhà nước.

1.4. Về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (Điều 5)

- Đề nghị trước khi bất động sản được đưa vào kinh doanh, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm xác nhận và công khai tình trạng pháp lý của bất động sản, dự án bất động sản trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, giúp người mua có căn cứ nhận diện mức độ an toàn pháp lý và kiểm soát rủi ro (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Để bảo đảm tính khả thi, phân định rõ trách nhiệm của các chủ thể và phù hợp với yêu cầu cải cách thủ tục hành chính, Dự thảo Luật đã quy định tại Điều 5 (nay là Điều 4 dự thảo Luật) trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc công khai đầy đủ, trung thực, chính xác thông tin về dự án, bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trang thông tin điện tử của doanh nghiệp. Đồng thời, Điều 19 và Điều 23 quy định chủ đầu tư thực hiện thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước để kiểm tra, trả lời về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai và quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án được đưa vào kinh doanh. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin đã công khai; cơ quan quản lý nhà nước thực hiện hậu kiểm, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo quy định. Quy định này góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch, tạo thuận lợi cho người dân tra cứu, đồng thời bảo đảm nguyên tắc tự quản lý, tự chịu trách nhiệm của doanh nghiệp.

- Đề nghị bổ sung, quy định rõ thông tin công khai về các bất động sản, sản phẩm bất động sản đã giao dịch (02 ý kiến). Có ý kiến đề nghị công khai giá bán lần đầu, lịch sử điều chỉnh giá, số lượng sản phẩm đã giao dịch, số lượng còn lại và các khoản phí bắt buộc (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại Điều 5 (nay là Điều 4 dự thảo Luật) Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc công khai thông tin về pháp lý của dự án, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các thông tin có liên quan trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh; đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết. Dự thảo Nghị định đã quy định cụ thể các nội dung phải công khai, trong đó có hồ sơ pháp lý về đất đai, quy hoạch, xây dựng và cơ cấu sản phẩm của dự án. Đối với thông tin về giá bán, lượng giao dịch, tồn kho, các thông tin này được thu thập, cập nhật trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, phục vụ công tác thống kê, phân tích, dự báo và điều tiết thị trường của cơ quan quản lý nhà nước.

- Đề nghị quy định rõ trong Luật các thông tin pháp lý và thông tin ảnh hưởng đến an toàn giao dịch bất động sản, như nghĩa vụ tài chính về đất đai,

tiến độ, điều kiện đưa vào kinh doanh, tình trạng sở hữu, thể chấp, giao dịch và xử lý vi phạm; đồng thời xác định trách nhiệm xác thực, cập nhật, đính chính thông tin và yêu cầu quảng cáo, môi giới, chào bán trên môi trường điện tử chỉ sử dụng thông tin đã được xác thực (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý Điều 5 Dự thảo Luật về các hành vi bị nghiêm cấm. Theo đó, bổ sung, hoàn thiện các quy định cấm không công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh; gian lận, lừa dối, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản. Các quy định này góp phần tăng cường kiểm soát hoạt động quảng cáo, môi giới, chào bán bất động sản, nhất là trên môi trường điện tử, đồng thời xác định trách nhiệm của các chủ thể trong việc kiểm chứng, cung cấp và sử dụng thông tin chính xác khi thực hiện giao dịch.

- Có ý kiến đề nghị công khai riêng đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng về loại đất, hình thức và thời hạn sử dụng đất, thời hạn sở hữu công trình, công năng, điều kiện cấp Giấy chứng nhận, phân sở hữu chung, riêng, đơn vị vận hành, chi phí quản lý, phương án khai thác, phân chia doanh thu và các giới hạn đối với quyền tự sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định đầy đủ về phân loại bất động sản được đưa vào kinh doanh tại Điều 4 và trách nhiệm công khai thông tin tại Điều 5. Theo đó, chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực, chính xác các thông tin về tình trạng pháp lý, loại đất, hình thức và thời hạn sử dụng đất, công năng sử dụng, phân sở hữu chung, riêng và các hạn chế về quyền sở hữu, chuyển nhượng (nếu có), áp dụng đối với các loại hình bất động sản, trong đó có bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Do đó, các quy định này đã bảo đảm cơ sở pháp lý thống nhất, bao quát, không cần thiết quy định riêng về công khai thông tin đối với từng loại hình bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị quy định hậu quả pháp lý đủ mạnh đối với việc không công khai hoặc công khai không chính xác thông tin trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, theo hướng hợp đồng với khách hàng bị coi là vô hiệu và chủ đầu tư bị phạt từ 5% đến 10% tổng giá trị dự án (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được quy định tại Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 25/8/2026 của Chính phủ. Theo đó, khoản 4 Điều 66 Nghị định đã quy định xử phạt đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có hành vi không công khai hoặc công khai không đầy đủ, không chính xác, không trung thực thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh hoặc không cập nhật thông tin khi có thay đổi theo quy định. Do đó, nội dung góp ý đã được quy định đầy đủ trong pháp luật hiện hành.

- Đề nghị thông tin công khai và quảng cáo phải phản ánh trung thực điều kiện môi trường xung quanh dự án, gồm cây xanh, nguồn nước, khí hậu, âm thanh và ánh sáng, tránh hình ảnh phối cảnh làm sai lệch quy mô hoặc chất lượng thực tế (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các thông tin về điều kiện môi trường xung quanh dự án như cây xanh, nguồn nước, khí hậu, âm thanh, ánh sáng thuộc phạm vi ngoài dự án, không thuộc trách nhiệm và khả năng xác thực của chủ đầu tư; đồng thời, các thông tin này đã được công bố, quản lý theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường và các lĩnh vực có liên quan. Tuy nhiên, tại Điều 5 Dự thảo Luật đã quy định nghiêm cấm hành vi gian lận, lừa dối, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản, qua đó kiểm soát việc cung cấp, quảng cáo thông tin không trung thực.

1.5. Về các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản (Điều 6)

- Đề nghị bổ sung vào nhóm hành vi bị nghiêm cấm hành vi thao túng giá, thổi giá, tổ chức hoặc dàn xếp giao dịch giả tạo, tạo cung - cầu giả, “găm hàng”, che giấu lượng sản phẩm còn lại và cố ý tạo lập, cung cấp, lan truyền thông tin sai sự thật về giá, nguồn cung, nhu cầu hoặc lượng giao dịch nhằm tạo tín hiệu thị trường giả để trục lợi (07 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện quy định tại Điều 6 Dự thảo Luật về các hành vi bị nghiêm cấm, trong đó bổ sung các hành vi có tính chất, mục đích thao túng, thổi giá bất động sản.

- Đề nghị khôi phục tại Điều 6 hành vi cấp, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới không đúng quy định và hành vi thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí trái quy định (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Dự thảo Luật đã rà soát, bổ sung nội dung về hành vi cấp, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới không đúng quy định và hành vi thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí trái quy định tại Điều 6 Dự thảo Luật.

- Đề nghị bổ sung hành vi quảng cáo sai sự thật, sử dụng hình ảnh, mô hình 3D hoặc nội dung mô tả gây hiểu nhầm về cảnh quan, môi trường và điều kiện thực tế của dự án vào nhóm hành vi bị nghiêm cấm (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại Điều 5 Dự thảo Luật đã quy định nghiêm cấm hành vi gian lận, lừa dối, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản, qua đó đã có cơ sở pháp lý để kiểm soát việc cung cấp, công bố, quảng cáo thông tin không trung thực về bất động sản, dự án bất động sản. Mặt khác, pháp luật về quảng cáo đã có quy định về hành vi

quảng cáo sai sự thật, gây nhầm lẫn cho người tiếp nhận quảng cáo. Vì vậy, không cần thiết bổ sung riêng các nội dung này vào nhóm hành vi bị nghiêm cấm của Dự thảo Luật.

- Đề nghị không hành chính hóa hoạt động phân tích, dự báo, môi giới và đầu tư thông thường khi quy định, xử lý các hành vi tạo tín hiệu thị trường giả (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: dự thảo Luật không quy định về hoạt động phân tích, dự báo thị trường và hoạt động đầu tư thông thường; do đó, trong dự thảo Luật không đặt ra yêu cầu hành chính hóa hoặc xử lý hành chính đối với các hoạt động này.

- Đề nghị phân biệt đầu tư, đầu cơ và thao túng thị trường trên cơ sở hành vi, thời gian nắm giữ, tần suất chuyển nhượng, mức độ sử dụng đòn bẩy và tác động đến cung - cầu; không mặc nhiên coi người sở hữu nhiều bất động sản hoặc mua với kỳ vọng tăng giá là đầu cơ (02 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện Dự thảo Luật. Việc phân biệt đầu tư, đầu cơ và thao túng thị trường căn cứ diễn biến thực tế, tổng hợp nhiều nguồn dữ liệu và có sự phối hợp của các bộ, ngành. Dự thảo Luật đã quy định cơ chế điều tiết, theo dõi, giám sát, phân tích, cảnh báo thị trường tại Điều 55 và Điều 57 thông qua Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Do đó, không quy định cứng các tiêu chí phân loại trong Luật.

- Đề nghị gắn yêu cầu ghi đúng giá giao dịch với hệ quả pháp lý và xây dựng bộ chỉ báo cảnh báo sớm gồm giá nhà trên thu nhập, thời gian nắm giữ trước khi bán lại, tỷ lệ căn hộ bỏ trống, dư nợ bất động sản, tồn kho; đồng thời nghiên cứu điều tiết phần giá trị đất tăng thêm do quy hoạch, hạ tầng tạo ra (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến nêu trên, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát và quy định tại khoản 2 Điều 36 dự thảo Luật về trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong việc ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng. Đồng thời tại dự thảo Luật và dự thảo Nghị định đã quy định về xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; trên cơ sở dữ liệu được thu thập, các cơ quan quản lý nhà nước và địa phương phối hợp phân tích, đánh giá, cảnh báo thị trường, làm cơ sở đề xuất biện pháp điều tiết phù hợp.

1.6. Về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản (Điều 7 dự thảo Luật)

- Đề nghị hoàn thiện quy định về tỷ lệ vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, làm rõ cách xác định, thời điểm xác định, hồ sơ

chứng minh, cơ chế phân bổ và kiểm soát vốn, nhất là trường hợp doanh nghiệp thực hiện nhiều dự án; đồng thời nghiên cứu cơ chế xác nhận vốn của ngân hàng, tránh sử dụng một khoản vốn để đáp ứng điều kiện của nhiều dự án. (06 ý kiến). Làm rõ thời điểm, căn cứ và phương pháp xác định tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu, nhất là đối với doanh nghiệp thực hiện nhiều dự án và các khoản vay của công ty con, công ty liên kết; đồng thời quy định cụ thể tỷ lệ này và rà soát để tránh thẩm định, phát sinh điều kiện kinh doanh và thủ tục hành chính trùng lặp (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, dự thảo Luật đã giao Chính phủ quy định chi tiết tại Nghị định về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu và việc xác định tỷ lệ vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản.

1.7. Về đối tượng được mua, thuê, thuê mua bất động sản (Điều 9)

- Đề nghị nghiên cứu thận trọng, quy định rõ phạm vi, điều kiện và giới hạn quyền sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài đối với công trình, phần diện tích sàn xây dựng, bảo đảm không làm phát sinh quyền sử dụng đất; đồng thời làm rõ loại công trình, mục đích, thời hạn, khu vực, thủ tục đăng ký, chuyển nhượng và xử lý tài sản khi hết thời hạn, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đất đai, nhà ở và yêu cầu quốc phòng, an ninh. (12 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành liên quan phối hợp, rà soát, chỉnh lý các quy định về quyền của tổ chức, cá nhân nước ngoài và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đất đai, nhà ở, phù hợp với Nghị quyết số 21-NQ/TW và yêu cầu quốc phòng, an ninh; đồng thời bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của công dân Việt Nam.

- Đề nghị không tạo ra chế độ quyền về đất đai mới thông qua việc mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn; quyền sử dụng đất phải tuân thủ pháp luật về đất đai, quyền sở hữu nhà phải thống nhất với pháp luật về nhà ở, đồng thời có cơ chế đăng ký, thống kê, giám sát tỷ lệ và phạm vi sở hữu, nhất là tại khu vực liên quan đến quốc phòng, an ninh (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành liên quan phối hợp, rà soát, chỉnh lý quy định, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đất đai, không làm phát sinh chế độ quyền sử dụng đất mới; đồng thời kiểm soát chặt chẽ phạm vi sở hữu tại các khu vực trọng yếu, bảo đảm yêu cầu quốc phòng, an ninh và phù hợp với Nghị quyết số 21-NQ/TW.

- Đề nghị đối với từng phần diện tích sàn phải xác định được ranh giới theo mặt bằng, cao độ và công năng; quyền, thời hạn sử dụng phần chung; điều kiện đăng ký, chuyển nhượng, thế chấp; đồng thời có hồ sơ pháp lý điện tử gắn

với hồ sơ công trình và lịch sử giao dịch, tránh trường hợp hợp đồng đã hình thành nhưng quyền tài sản chưa thể xác lập, đăng ký (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành có liên quan rà soát, hoàn thiện quy định về điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng và phân diện tích sàn xây dựng đưa vào kinh doanh, nhằm bảo đảm tính minh bạch, an toàn pháp lý cho người mua và hạn chế tranh chấp; đồng thời quy định các tiêu chí pháp lý, kỹ thuật và điều kiện xác lập quyền tài sản trước khi đưa vào giao dịch.

1.8. Về giao dịch bất động sản (Điều 10)

- Đề nghị hoàn thiện mã định danh điện tử đối với bất động sản, dự án bất động sản theo hướng thống nhất, liên thông dữ liệu và sử dụng xuyên suốt vòng đời tài sản; đồng thời làm rõ giá trị pháp lý, cơ quan cấp, trình tự, trách nhiệm cập nhật, xử lý sai sót và cơ chế chuyển tiếp, bảo đảm mã định danh không thay thế Giấy chứng nhận, không phát sinh thủ tục hành chính và không làm đình trệ giao dịch hợp pháp (29 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện các quy định về mã định danh điện tử, trong đó xác định mã định danh là công cụ định danh, liên kết dữ liệu, không thay thế Giấy chứng nhận và không làm phát sinh điều kiện, thủ tục giao dịch. Bên cạnh đó, Chính phủ sẽ chỉ đạo các bộ, ngành liên quan bảo đảm kết nối, đồng bộ dữ liệu và thống nhất với mã định danh thửa đất; đồng thời quy định cơ chế chuyển tiếp, theo đó bất động sản chưa được cấp mã vẫn được giao dịch, không làm đình trệ giao dịch hợp pháp. Các quy định về cấp, quản lý, cập nhật, đính chính và xử lý sự cố đối với mã định danh sẽ tiếp tục được hoàn thiện.

- Đề nghị khi hợp đồng được chuyển nhượng, hệ thống phải cập nhật cho cơ quan thuế, chủ đầu tư, cơ quan đăng ký; công khai trạng thái pháp lý cần thiết nhưng bảo mật dữ liệu định danh cá nhân (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn thiện quy định về liên thông, kết nối các cơ sở dữ liệu trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; đồng thời quy định việc cung cấp, công khai thông tin về hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng trên Hệ thống, bảo đảm phục vụ quản lý, giao dịch và không công khai thông tin định danh cá nhân của các bên.

- Đề nghị quy định rõ lộ trình, thời hạn áp dụng mã định danh điện tử, trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong hoàn thiện hệ thống dữ liệu và cấp mã cho bất động sản hiện hữu; bảo đảm chậm nhất ngày 31/12/2028, 100% dự án mới đưa ra thị trường có mã định danh điện tử (2 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, bổ sung tại khoản 10 Điều 61 dự thảo Luật quy định giao Chính phủ xác định lộ trình áp dụng bắt buộc mã định danh điện tử, đồng thời sẽ cụ thể hóa quy định này tại dự thảo Nghị định về thời điểm áp dụng phù hợp với tiến độ xây dựng, hoàn thiện Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước nhằm bảo đảm tính khả thi trong thực hiện.

- Đề nghị cân nhắc kỹ việc không bắt buộc công chứng giao dịch bất động sản trong giai đoạn dữ liệu đất đai chưa bảo đảm đúng, đủ, sạch, sống và đủ độ tin cậy (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản quy định các nội dung liên quan về công chứng hợp đồng kinh doanh bất động sản đồng bộ với Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Công chứng; việc công chứng các hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng.

2. Về kinh doanh bất động sản có sẵn (Chương II, từ Điều 11 đến Điều 17 dự thảo Luật)

2.1. Về nguyên tắc kinh doanh bất động sản có sẵn (Điều 11 dự thảo Luật)

- Đề nghị bổ sung nguyên tắc việc thanh toán trong mua bán bất động sản có sẵn được thực hiện theo thỏa thuận của các bên, khắc phục khoảng trống so với quy định về thuê mua và bất động sản hình thành trong tương lai, tạo căn cứ cho các bên thỏa thuận tiến độ thanh toán và cho tổ chức tín dụng thẩm định, giải ngân vốn vay (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Điều 36 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã quy định riêng, cụ thể về việc thanh toán trong giao dịch bất động sản: giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận, ghi trong hợp đồng; việc thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật. Quy định này áp dụng chung cho mọi giao dịch bất động sản, không phân biệt bất động sản có sẵn, hình thành trong tương lai hay thuê mua, nên đã bảo đảm nguyên tắc thanh toán theo thỏa thuận của các bên đối với bất động sản có sẵn, đồng thời là căn cứ để các bên thỏa thuận tiến độ thanh toán. Do đó, việc bổ sung thêm nguyên tắc thanh toán riêng cho bất động sản có sẵn là không cần thiết, tránh trùng lặp trong hệ thống pháp luật.

- Đề nghị làm rõ điều kiện và quyền của người mua, thuê mua khi hết thời hạn sử dụng đất hoặc thời hạn sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hướng được xem xét gia hạn theo pháp luật về đất đai và xây dựng, nhất là đối với công trình không phải nhà ở, bất động sản có mục đích lưu trú (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung kiến nghị liên quan đến hình thức, thời hạn sử dụng đất và trình tự, thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai, xây dựng, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, dự thảo Luật chỉ quy định nguyên tắc dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan, đồng thời chỉ quy định về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và cơ chế giao dịch trên cơ sở thời hạn sử dụng đất được xác định theo pháp luật về đất đai, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, tránh chồng chéo pháp luật.

2.2. Về điều kiện của bất động sản có sẵn đưa vào kinh doanh (Điều 12 dự thảo Luật)

- Đề nghị giao Chính phủ quy định cách thức, cơ quan và căn cứ xác định từng điều kiện của bất động sản có sẵn đưa vào kinh doanh tại khoản 1 Điều 12, nhất là việc bất động sản có bị kê biên để bảo đảm thi hành án hay không, để bảo đảm khả thi và thống nhất khi áp dụng (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh tại dự thảo Luật được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và năm 2023, đã được quy định tương đối đầy đủ, rõ ràng và ổn định, do đó không cần thiết giao Chính phủ quy định chi tiết, góp phần hạn chế phát sinh thủ tục hành chính. Chính phủ sẽ tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy định, đồng thời tăng cường liên thông, chia sẻ dữ liệu về tình trạng pháp lý của bất động sản giữa các cơ quan có liên quan, bảo đảm thuận lợi cho việc kiểm tra, xác định tình trạng pháp lý của bất động sản trước khi giao dịch.

- Khoản 4 Điều 12 Dự thảo Luật chưa làm rõ chế độ pháp lý của tài sản; đề nghị thống nhất quyền, nghĩa vụ của bên mua, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nghĩa vụ tài chính với các Điều 3, Điều 4, Điều 11 và pháp luật về đất đai, nhà ở; không làm thay đổi chế độ pháp lý, hợp thức hóa sai phạm hoặc đánh đồng dự án đang tồn tại với dự án thực hiện theo quy định mới (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát quyền, nghĩa vụ của bên mua, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nghĩa vụ tài chính tại khoản 4 Điều 12 về phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để đảm bảo thống nhất với các thuật ngữ được quy định tại Điều 3, các loại bất động sản đưa vào kinh doanh tại Điều 4 và nguyên tắc kinh doanh bất động sản tại Điều 11.

- Đề nghị tại khoản 2 Điều 12 bổ sung giá trị pháp lý của quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, trong đó nghiên cứu công nhận quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; đồng thời phân biệt trường

hợp cơ quan nhà nước chậm xác định nghĩa vụ tài chính với trường hợp doanh nghiệp chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính, tránh để doanh nghiệp chịu hậu quả pháp lý do nguyên nhân thuộc trách nhiệm của cơ quan nhà nước (02 ý kiến).

Về ý kiến **này**, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung kiến nghị liên quan đến giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, dự thảo Luật quy định nguyên tắc dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về đất đai, đồng thời chỉ quy định về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh trên cơ sở hồ sơ, giấy tờ pháp lý về đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập, bảo đảm thống nhất, đồng bộ, không chồng chéo giữa các luật.

2.3. Về bất động sản thực hiện trên quỹ đất thanh toán dự án BT (khoản 3 Điều 12)

- Đề nghị hoàn thiện quy định về các dự án bất động sản trên quỹ đất thanh toán dự án BT, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đất đai; đồng thời làm rõ cơ chế xác định, bảo đảm và theo dõi nghĩa vụ tài chính; xử lý trường hợp công trình BT không được thực hiện, nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua, người nhận chuyển nhượng và tránh đình trệ dòng vốn, tiến độ dự án (4 ý kiến)

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật được thiết kế theo hướng phân định rõ phạm vi điều chỉnh, bảo đảm thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Theo đó, việc xác định, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với quỹ đất thanh toán dự án BT thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về PPP; Luật Kinh doanh bất động sản không quy định lại các nội dung này để tránh chồng chéo. Đối với dự án bất động sản trên quỹ đất BT đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, việc giao dịch, bảo lãnh và quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện theo quy định chung của Luật Kinh doanh bất động sản, bảo đảm quyền lợi của người mua và kiểm soát rủi ro trong giao dịch. Do đó, các quy định hiện hành cơ bản đã bảo đảm đầy đủ cơ sở pháp lý, không tạo khoảng trống trong quản lý và thực hiện đối với loại hình dự án này.

- Có ý kiến cho rằng, các quy định tại Điều 13 đến Điều 17 về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên và một số quy định liên quan đến hợp đồng còn quá chi tiết, có nội dung đã được Bộ luật Dân sự và luật khác điều chỉnh; đề nghị lược bớt, Luật chỉ quy định vấn đề chung, mang tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội và giao Chính phủ quy định nội dung cụ thể (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các quy định tại Điều 13 đến Điều 17 dự thảo Luật về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên và hợp đồng

được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đã được rà soát, bảo đảm thống nhất với Bộ luật Dân sự. Việc quy định trực tiếp, cụ thể trong Luật là cần thiết nhằm bảo đảm rõ ràng, minh bạch, thuận lợi trong áp dụng, đồng thời hạn chế cách hiểu khác nhau và không làm phát sinh thêm thủ tục, qua đó bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch bất động sản.

Về quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án bất động sản (Điều 13 và Điều 18 dự thảo Luật)

- Đề nghị điều chỉnh quy định không được ủy quyền ký hợp đồng tại Điều 13 và Điều 18 theo hướng không cấm tuyệt đối; có thể cho phép ủy quyền trong nội bộ doanh nghiệp để bảo đảm tính linh hoạt đối với tập đoàn có nhiều chi nhánh, văn phòng đại diện, đồng thời vẫn kiểm soát việc lợi dụng tổ chức môi giới để giao dịch dự án không có thật hoặc chưa đủ điều kiện (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Quy định không cho phép chủ đầu tư ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng kinh doanh bất động sản nhằm kiểm soát việc huy động vốn, giao dịch bất động sản chưa đủ điều kiện, hạn chế rủi ro cho khách hàng. Quy định này chỉ áp dụng đối với việc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân độc lập bên ngoài chủ đầu tư; không hạn chế việc ủy quyền trong nội bộ doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Bộ luật Dân sự và điều lệ doanh nghiệp. Trường hợp người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người quản lý, đơn vị hoặc nhân sự thuộc nội bộ doanh nghiệp để ký kết hợp đồng thì giao dịch vẫn được thực hiện nhân danh pháp nhân chủ đầu tư và không thuộc trường hợp bị cấm. Quy định này vừa bảo đảm quyền chủ động trong tổ chức, điều hành của doanh nghiệp, vừa tăng cường kiểm soát rủi ro và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng.

2.4. Về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (khoản 4 Điều 13)

- Đề nghị quy định cụ thể thời hạn, trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận sau khi bàn giao nhà ở hoặc bên mua, thuê mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán; đồng thời yêu cầu cung cấp đầy đủ hồ sơ cho bên mua, thuê mua và có chế tài đối với trường hợp chậm thực hiện, trong đó đề nghị tiếp tục quy định thời hạn 50 ngày, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục. (05 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Trình tự, thủ tục, thời hạn cấp Giấy chứng nhận và chế tài đối với hành vi chậm nộp hồ sơ thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai. Do đó, dự thảo Luật quy định dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về đất đai, bảo đảm thống nhất về thẩm quyền, trình tự, thời hạn và chế tài, tránh chồng chéo giữa các luật. Đối với trách nhiệm cung cấp hồ sơ cho bên mua, bên thuê mua, dự thảo Luật đã quy định trong các

điều khoản về hợp đồng kinh doanh bất động sản, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng.

2.5. Về quyền của bên cho thuê bất động sản có sẵn (khoản 2 Điều 14)

- Đề nghị rà soát điều kiện bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê chậm thanh toán từ 03 tháng trở lên; nghiên cứu rút ngắn thời hạn xuống 01 tháng hoặc để các bên chủ động thỏa thuận trong hợp đồng, tạo thuận lợi cho chủ đầu tư quản lý dòng tiền (01 ý kiến).

Về ý kiến góp ý nêu trên, Chính phủ giải trình như sau: Quy định bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê chậm thanh toán từ 03 tháng trở lên được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và năm 2023, đã được áp dụng ổn định trong thực tiễn. Thời hạn 03 tháng là khoảng thời gian hợp lý, bảo đảm cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho thuê và bên thuê, đồng thời hạn chế việc lạm dụng vị thế của một bên trong quan hệ hợp đồng. Do đó, Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định này, không rút ngắn thời hạn hoặc giao các bên tự thỏa thuận hoàn toàn, nhằm bảo đảm tính ổn định, thống nhất của pháp luật và an toàn trong giao dịch.

2.6. Về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (Chương III, từ Điều 18 đến Điều 21 dự thảo Luật)

- Nhiều ý kiến đề nghị tăng cường cơ chế bảo vệ người mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, bảo đảm kiểm soát chặt chẽ việc huy động, quản lý và sử dụng tiền khách hàng ứng trước trong suốt vòng đời dự án; đồng thời gắn điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh với cơ chế thanh toán, bảo lãnh, hợp đồng và quyền của người mua, bảo đảm dòng tiền được quản lý riêng, có khả năng truy vết, sử dụng đúng mục đích và giải ngân phù hợp với tiến độ thực tế của dự án, qua đó hạn chế rủi ro cho khách hàng. (40 ý kiến).

Về ý kiến góp ý này, Chính phủ giải trình như sau: Để kiểm soát chặt chẽ việc huy động, sử dụng vốn nhưng không làm ảnh hưởng đến dòng vốn của doanh nghiệp, Dự thảo Luật tiếp tục quy định về bảo lãnh ngân hàng trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; đồng thời quy định chủ đầu tư phải sử dụng tiền thu từ khách hàng đúng mục đích, đúng thỏa thuận trong hợp đồng và bổ sung tại Điều 6 hành vi bị nghiêm cấm là “Sử dụng tiền huy động của bên mua, bên thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai sai mục đích hoặc sai thỏa thuận trong hợp đồng”. Các quy định này nhằm phòng ngừa việc chiếm dụng, sử dụng vốn sai mục đích và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, thuê mua.

Về nguyên tắc kinh doanh và đặt cọc đối với bất động sản hình thành trong tương lai (Điều 18)

- Cần kiểm soát việc đặt cọc để bảo vệ người mua, ngăn ngừa huy động tiền đối với dự án không có thật hoặc chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản rà soát, hoàn thiện quy định về đặt cọc để nâng cao hiệu quả bảo vệ người mua, ngăn ngừa huy động tiền đối với dự án không có thật hoặc chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

- Đề nghị kiểm soát chặt chẽ các khoản tiền chủ đầu tư nhận từ khách hàng trước và trong quá trình đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh; không để biến tướng thành huy động vốn khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh. Đồng thời, nghiên cứu cơ chế đặt cọc, giữ chỗ với mức tiền phù hợp, có biện pháp quản lý, phong tỏa dòng tiền; khi bất động sản đủ điều kiện kinh doanh, cân nhắc mở rộng quyền thỏa thuận về mức đặt cọc giữa các bên (19 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản kể từ thời điểm bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch, thỏa thuận, nhận tiền phát sinh trước thời điểm bất động sản đủ điều kiện kinh doanh (như đặt cọc giữ chỗ, đăng ký nguyện vọng, huy động vốn giai đoạn chuẩn bị đầu tư...) thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở (quy định về các hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở) và Bộ luật Dân sự (quy định về biện pháp đặt cọc bảo đảm giao kết hợp đồng), cùng các luật khác có liên quan. Do đó, dự thảo Luật không quy định riêng các nội dung này để tránh chồng chéo, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật; đồng thời sẽ tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định có liên quan trong quá trình thực hiện.

- Có ý kiến đề nghị giữ quy định chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% sau khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và tính khoản tiền này vào lần thanh toán đầu tiên, nhằm hạn chế rủi ro cho người mua (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, tại khoản 5 Điều 18 dự thảo Luật đã quy định chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua bất động sản khi bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; số tiền đặt cọc được tính vào số tiền thanh toán lần đầu khi ký kết hợp đồng. Đồng thời, thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, giá cho thuê mua bất động sản, nhằm tăng cường minh bạch và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng.

- Đề nghị quy định trực tiếp trong Luật các giới hạn cốt lõi về đặt cọc, thanh toán, bảo lãnh và điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, rà soát dự thảo Luật để quy định chặt chẽ, rõ ràng về đặt cọc, thanh toán, bảo lãnh và điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh.

- Một số ý kiến đề nghị nghiêm cấm chủ đầu tư trực tiếp hoặc gián tiếp nhận tiền của khách hàng dưới mọi hình thức trước khi bất động sản đủ điều kiện kinh doanh; các khoản giữ chỗ, đăng ký nguyện vọng, phí ưu tiên, hợp tác đầu tư hoặc khoản thu có bản chất đặt cọc phải được xác định là tiền đặt cọc và không vượt quá 5% giá bán, giá thuê mua; đồng thời đề nghị quy định tiêu chí nhận diện và chế tài đối với hành vi huy động vốn trá hình (07 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại Điều 6, Dự thảo Luật đã nghiêm cấm hành vi thu, sử dụng tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản trái quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan. Quy định này có phạm vi áp dụng rộng, đủ cơ sở để kiểm soát các hình thức thỏa thuận nhằm lách quy định về huy động vốn như giữ chỗ, đăng ký nguyện vọng, phí ưu tiên, hợp tác đầu tư hoặc các khoản thu có bản chất bảo đảm giao kết hợp đồng khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh. Qua đó, góp phần kiểm soát việc huy động vốn và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng.

- Đề nghị quy định chủ đầu tư và đơn vị phân phối, môi giới chịu trách nhiệm liên đới đối với khoản tiền do đơn vị phân phối, môi giới được mình tổ chức hoặc ủy quyền thu của khách hàng, ngăn ngừa việc sử dụng đại lý để nhận tiền khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh (02 ý kiến).

Về ý kiến góp ý nêu trên, Chính phủ giải trình như sau: Tại khoản 5 Điều 13 dự thảo Luật đã quy định chủ đầu tư không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp có nhiều nhà đầu tư cùng thực hiện dự án và thỏa thuận ủy quyền cho một nhà đầu tư đại diện theo quy định của pháp luật về đầu tư. Quy định này nhằm xác định rõ trách nhiệm trực tiếp của chủ đầu tư trong việc ký kết hợp đồng và thu tiền từ khách hàng, ngăn ngừa việc đơn vị phân phối, môi giới lợi dụng để thu tiền, nhận đặt cọc khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh, qua đó hạn chế rủi ro và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng

- Một số ý kiến đề nghị rà soát cơ sở thực tiễn và tham khảo thông lệ để xác định mức trần đặt cọc; cho rằng mức 5% có thể chưa đủ tạo tính ràng buộc, dễ phát sinh tình trạng giữ chỗ, gom hàng, bỏ cọc khi thị trường biến động. Đề nghị nghiên cứu cho phép mức đặt cọc cao hơn, khoảng 10%-20% khi bất động sản đáp ứng điều kiện pháp lý tối thiểu, đồng thời quy định rõ cơ chế quản lý, xử lý tiền cọc và phạt cọc khi có vi phạm (có 3 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Mức trần đặt cọc không quá

5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và đã được áp dụng ổn định trong thực tiễn. Mức 5% vừa tạo sự ràng buộc nhất định giữa các bên, hạn chế tình trạng giữ chỗ, gom hàng, bỏ cọc, vừa hạn chế rủi ro tài chính cho khách hàng trước khi bất động sản đủ điều kiện huy động vốn. Việc nâng mức đặt cọc lên 10%-20% có thể làm gia tăng nguy cơ chiếm dụng vốn và rủi ro cho khách hàng khi dự án phát sinh vướng mắc. Do đó, Chính phủ đề nghị giữ nguyên mức trần 5% để bảo đảm tính ổn định, thống nhất của pháp luật và cân bằng quyền, lợi ích của các bên.

- Đề nghị cân nhắc quy định chỉ được thu tiền đặt cọc khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh vì thời điểm này quá muộn, có thể làm tăng chi phí vốn và giá bán; tôn trọng tối đa quyền tự do thỏa thuận, gắn với trách nhiệm và chế tài hợp đồng (01 ý kiến).

Về ý kiến này Chính phủ giải trình như sau: Quy định chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc khi bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và đã được áp dụng ổn định trong thực tiễn. Việc giới hạn thời điểm thu tiền đặt cọc nhằm ngăn ngừa việc lợi dụng thỏa thuận đặt cọc để huy động vốn khi dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, qua đó hạn chế rủi ro và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng. Do đó, Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định này, bảo đảm tính ổn định, an toàn và minh bạch của thị trường bất động sản.

- Đề nghị bắt buộc chủ đầu tư mở tài khoản thanh toán riêng tại ngân hàng để quản lý tiền đặt cọc, bảo đảm minh bạch và ngăn chặn việc chiếm dụng vốn hoặc sử dụng tiền cọc sai mục đích (02 ý kiến).

Về ý kiến góp ý này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật không quy định bắt buộc mở tài khoản riêng đối với tiền đặt cọc nhằm tránh phát sinh thêm thủ tục, chi phí cho doanh nghiệp, mà kiểm soát thông qua quy định về hành vi bị nghiêm cấm và chế tài xử lý. Theo đó, Điều 6 Dự thảo Luật cấm việc thu, sử dụng tiền của bên mua, bên thuê mua trái quy định của pháp luật và sử dụng tiền huy động từ khách hàng sai mục đích hoặc sai thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp sử dụng sai mục đích, chiếm dụng hoặc chuyển dịch dòng tiền trái quy định thì tùy tính chất, mức độ sẽ bị xử lý theo quy định.

2.7. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (Điều 19)

- Có ý kiến cho rằng, văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh về việc bất động sản đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại khoản 4 Điều 19 là thủ tục tiền kiểm, có tính chất giấy phép con; đề nghị bỏ thủ tục này, chuyển sang cơ chế chủ đầu tư tự công bố và cơ quan nhà nước hậu kiểm (01 ý

kiến).

Về ý kiến góp ý này, Chính phủ giải trình như sau: Quy định về văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện được bán, cho thuê mua được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và 2023 và đã được áp dụng ổn định trong thực tiễn. Việc duy trì cơ chế tiền kiểm là cần thiết để kiểm soát điều kiện pháp lý, kỹ thuật trước khi bất động sản đưa vào giao dịch, hạn chế rủi ro cho khách hàng. Nếu chuyển hoàn toàn sang cơ chế chủ đầu tư tự công bố và hậu kiểm sẽ tiềm ẩn rủi ro, đồng thời gây khó khăn trong xử lý vi phạm, tranh chấp phát sinh. Do đó, Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định này.

- Đề nghị rà soát, gộp hoặc chỉnh lý khoản 1 và khoản 3 Điều 19 do cùng đề cập điều kiện, giấy tờ về việc khởi công và xây dựng, tránh trùng lặp (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Dự thảo Luật đã rà soát, chỉnh lý gộp khoản 1 và khoản 3 Điều 19.

- Đề nghị rà soát thủ tục thông báo bất động sản đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo hướng tích hợp với việc công khai trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, chủ đầu tư cập nhật thông tin một lần, cơ quan quản lý khai thác, tái sử dụng dữ liệu đã có để kiểm soát và không yêu cầu nộp lại hồ sơ (04 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát dự thảo Luật, theo đó, trước đưa bất động sản vào kinh doanh, chủ đầu tư phải công khai thông tin về bất động sản trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Hiện tại, thủ tục thông báo bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện được kinh doanh đang được thực hiện trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc tích hợp nêu trên bảo đảm nguyên tắc chủ đầu tư chỉ phải kê khai, cập nhật thông tin một lần; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan khai thác, sử dụng dữ liệu đã có trên Hệ thống để phục vụ công tác quản lý, kiểm tra, giám sát, không yêu cầu chủ đầu tư phải nộp lại hồ sơ, thực hiện lại thủ tục đối với thông tin đã được cập nhật, công khai.

- Đề nghị khoản 6 Điều 19 dẫn chiếu đầy đủ điều kiện về thời hạn, mục tiêu và kế hoạch thực hiện dự án; đồng thời khôi phục điều kiện ký kết hợp đồng và thời hạn 15 ngày để cơ quan quản lý cấp tỉnh kiểm tra, trả lời về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý quy định tại Điều 19 và điểm 1 khoản 1 Điều 23 Dự thảo Luật quy định về thời hạn để cơ quan quản lý cấp tỉnh kiểm tra, trả lời về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.

- Đề nghị tiếp tục rà soát khoản 8 Điều 19 đối với căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng và phân diện tích sàn xây dựng hình thành trong tương lai; bảo đảm điều kiện đưa vào kinh doanh thống nhất với Điều 20 và Điều 35 về thanh toán, bảo lãnh, hợp đồng và cơ chế bảo vệ khách hàng (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến góp ý, Chính phủ đã rà soát khoản 8 Điều 19 Dự thảo Luật, đồng thời đối chiếu với các quy định tại Điều 20 và Điều 35 về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, thanh toán, bảo lãnh và hợp đồng nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và phù hợp với cơ chế bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng. Trên cơ sở đó, Chính phủ đã chỉnh lý, hoàn thiện các quy định có liên quan trong Dự thảo Luật; chú trọng cơ chế bảo vệ khách; theo đó, khoản 4 Điều 19 dự thảo Luật đã chỉnh lý quy định điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: “4. Trước khi bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc bất động sản đủ điều kiện được bán, cho thuê mua...” để áp dụng đồng bộ đối với nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

2.8. Về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai (khoản 1 Điều 20)

- Có ý kiến cho rằng, mức thanh toán tối đa 95% trước khi cấp Giấy chứng nhận là quá cao; đề nghị Luật quy định khung tối thiểu, tối đa và giảm mức trần để hạn chế rủi ro cho khách hàng khi việc cấp Giấy chứng nhận bị kéo dài (01 ý kiến). Có ý kiến đề nghị nâng phần giá trị hợp đồng chuyển vào tài khoản bảo đảm từ 5% lên 8%-10%; đối với phương án 10%, có thể giải ngân 3% khi chủ đầu tư hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thuộc trách nhiệm của mình, 3% khi hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và 4% khi Giấy chứng nhận được cấp cho người mua, nhằm cân bằng bảo vệ người mua, tạo động lực hoàn thiện pháp lý và duy trì dòng tiền cho dự án (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Quy định mức trần thanh toán không quá 95% khi chưa được cấp Giấy chứng nhận là nội dung kế thừa quy định có tính ổn định từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 hiện hành. Thực tiễn áp dụng cho thấy tỷ lệ này phù hợp, bảo đảm cân bằng lợi ích giữa nhu cầu thu hồi vốn của chủ đầu tư và tiến độ bàn giao công trình thực tế mà không phát sinh bất cập, vướng mắc. Để giải quyết triệt để rủi ro cho người mua khi việc cấp Giấy chứng nhận bị kéo dài, dự thảo Luật đã bổ sung quy định bắt buộc đưa 5% giá trị còn lại vào tài khoản bảo đảm mở tại ngân hàng. Số tiền này bị phong tỏa và chỉ được giải ngân cho chủ đầu tư khi người mua nhận được Giấy chứng nhận. Công cụ kiểm soát dòng tiền mới này vừa tạo động lực kinh tế

mạnh mẽ buộc chủ đầu tư phải hoàn thiện nhanh thủ tục pháp lý, vừa bảo vệ quyền lợi tối đa cho khách hàng mà không làm phân rã dòng tiền dự án. Do đó, dự thảo Luật xin được giữ nguyên tỷ lệ này để bảo đảm tính ổn định pháp luật.

- Đề nghị xử lý thống nhất quy định về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai giữa khoản 3 Điều 20 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 41 dự thảo Luật Nhà ở; mỗi loại giao dịch phải xác định rõ luật điều chỉnh, điều kiện áp dụng, trường hợp miễn bảo lãnh phải được quy định rõ là ngoại lệ và thống nhất giữa hai luật (02 ý kiến).

Về ý kiến góp ý nêu trên, Chính phủ giải trình như sau: Để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, dự thảo Luật đã phân định rõ phạm vi điều chỉnh, theo đó hoạt động mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê thuộc các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở. Các loại hình nhà ở này đã được Luật Nhà ở quy định đầy đủ về điều kiện, chính sách và cơ chế bảo lãnh, miễn bảo lãnh theo từng trường hợp. Do đó, dự thảo Luật tập trung quy định cơ chế bảo lãnh đối với nhà ở thương mại hình thành trong tương lai, tránh chồng chéo, mâu thuẫn với Luật Nhà ở và tạo thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

- Đề nghị rà soát, thống nhất quy định về phương thức, giới hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở giữa Điều 125 dự thảo Luật Nhà ở và Điều 20 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản; làm rõ phần giá trị còn lại phải trả hằng tháng hay có thể thực hiện theo thỏa thuận khác, đồng thời thống nhất giới hạn thanh toán lần đầu đối với nhà ở hình thành trong tương lai, tránh cùng một giao dịch phải áp dụng hai chế độ pháp lý khác nhau (01 ý kiến).

Về ý kiến góp ý này, Chính phủ giải trình như sau: Qua rà soát, chỉnh lý Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản và Dự thảo Luật Nhà ở, các quy định có liên quan đã được hoàn thiện, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa hai Luật. Theo đó, quy định về số tiền thanh toán lần đầu đối với thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản được quy định thống nhất với Dự thảo Luật Nhà ở, theo hướng không quá 50% giá trị nhà ở, công trình xây dựng. Quy định này bảo đảm thống nhất trong áp dụng pháp luật, hạn chế phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mua.

- Có ý kiến cho rằng, không nên phong tỏa toàn bộ tiền khách hàng ứng trước vì có thể triệt tiêu nguồn vốn hợp pháp phục vụ xây dựng và làm tăng giá bất động sản; cần thiết kể mức kiểm soát hợp lý để dòng tiền đi cùng tiến độ hình thành tài sản nhưng dự án vẫn có nguồn lực triển khai (01 ý kiến)

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật KDBĐS không quy định phong tỏa toàn bộ tiền khách hàng ứng trước của khách hàng. Tại khoản 1 Điều 20 dự thảo luật chỉ quy định về việc: Nếu bên mua, thuê mua chưa

được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Đối với phần giá trị còn lại tương đương 5% giá trị hợp đồng được chuyển vào tài khoản bảo đảm thanh toán mở tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và bên mua hoặc hình thức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.

- Đề nghị quy định ngay trong Luật cơ chế tài khoản riêng theo từng dự án đối với tiền ứng trước của người mua, thuê mua, hạch toán, theo dõi và sử dụng độc lập theo tiến độ dự án; đồng thời tăng cường bảo lãnh, giám sát điện tử và công khai nhằm bảo vệ quyền lợi người mua, thuê mua. (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định cụ thể các cơ chế kiểm soát việc sử dụng tiền của người mua, thuê mua, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, đúng thỏa thuận và phù hợp với tiến độ dự án; đồng thời nghiêm cấm hành vi sử dụng tiền huy động sai mục đích hoặc trái quy định của pháp luật (tại Điều 6 của dự thảo Luật). Các hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. Quy định này nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua, thuê mua, đồng thời bảo đảm tính khả thi, hạn chế phát sinh thủ tục, chi phí không cần thiết cho doanh nghiệp.

- Có ý kiến đề nghị người mua được tiếp cận thông tin thực về pháp lý, nghĩa vụ tài chính, tình trạng thế chấp, tiến độ và việc sử dụng vốn của dự án, qua đó giảm bớt cân xứng thông tin và rủi ro khi người mua đã bỏ phần lớn tài sản tích lũy vào giao dịch (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định tại Điều 4 về trách nhiệm công khai thông tin của chủ đầu tư trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, trong đó có các thông tin pháp lý, tình trạng thế chấp, nghĩa vụ tài chính và các thông tin có liên quan đến bất động sản, dự án bất động sản. Đồng thời, Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã quy định việc cập nhật thông tin về tiến độ triển khai dự án, tình hình giao dịch và các thông tin khác theo quy định. Qua đó, người mua có cơ sở tiếp cận, tra cứu, kiểm tra thông tin trước khi quyết định giao dịch, góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường và hạn chế rủi ro.

- Đề nghị làm rõ cơ chế quản lý, phong tỏa và giải tỏa khoản 5% giá trị hợp đồng, trong đó quy định về quyền hưởng lãi, trách nhiệm chịu phí mở và quản lý tài khoản, điều kiện hoàn trả, xử lý trường hợp chủ đầu tư chậm cấp Giấy chứng nhận hoặc mất khả năng thanh toán, bảo đảm chủ đầu tư không tự ý sử dụng khoản tiền này khi chưa đủ điều kiện (12 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến góp ý, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý và quy định cụ thể nội dung này tại Nghị định hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ số tiền chuyển vào tài khoản bảo đảm có được coi là bên mua, thuê mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hay không, tránh vướng mắc trong xác lập quyền sở hữu và cấp Giấy chứng nhận; nếu tiếp tục cơ chế này, Luật cần quy định nguyên tắc, giao Chính phủ quy định việc mở, quản lý tài khoản, chi phí, lãi phát sinh và xử lý số tiền khi dự án được chuyển nhượng, chủ đầu tư mất khả năng thanh toán hoặc chậm cấp Giấy chứng nhận (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Điểm b khoản 2 Điều 20 Dự thảo Luật đã quy định việc xử lý 5% giá trị hợp đồng còn lại theo các điểm c, d, đ khoản 1 Điều này. Theo đó, khi chuyển 5% giá trị hợp đồng vào tài khoản bảo đảm tại ngân hàng, bên mua, thuê mua được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 100% giá trị hợp đồng; khoản tiền này được hạn chế quyền sử dụng của chủ đầu tư.

Việc xác lập quyền sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Dự thảo Luật về thời điểm xác lập quyền sở hữu. Các nội dung về mở, quản lý tài khoản, chi phí, lãi phát sinh và xử lý các trường hợp chậm cấp Giấy chứng nhận hoặc thay đổi pháp lý của dự án sẽ được quy định cụ thể tại Nghị định của Chính phủ.

- Có ý kiến đề nghị công khai riêng trạng thái hoàn thành vật chất và trạng thái sẵn sàng đăng ký quyền của từng sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai, tránh đồng nhất việc công trình đã hoàn thành với việc quyền tài sản đã đủ điều kiện xác lập (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định chặt chẽ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và bàn giao tại các Điều 12, 19 và 21, bảo đảm hoàn thành cả yêu cầu về chất lượng, an toàn và nghĩa vụ pháp lý, tài chính. Đồng thời, điểm b khoản 2 Điều 11 quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu khi bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, qua đó bảo đảm quyền tài sản của người mua không phụ thuộc vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

2.9. Về bảo lãnh trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai (khoản 3 Điều 20)

- Hoàn thiện cơ chế bảo lãnh ngân hàng đối với nhà ở hình thành trong tương lai theo hướng thực chất, minh bạch, dễ tiếp cận và bảo đảm khả năng thực hiện khi phát sinh rủi ro; quy định rõ ngân hàng bảo lãnh, phạm vi nghĩa vụ bảo lãnh, thời điểm và điều kiện yêu cầu thực hiện bảo lãnh, hồ sơ, thời hạn giải quyết; đồng thời kiểm soát chi phí bảo lãnh, tránh chuyển toàn bộ chi phí

vào giá bán và bảo đảm cơ chế bảo lãnh thực sự bảo vệ quyền lợi của người mua (09 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh lý Điều 20 Dự thảo Luật theo hướng rà soát, hoàn thiện cơ chế bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hướng thực chất, minh bạch, khả thi, dễ thực hiện; làm rõ ngân hàng bảo lãnh, phạm vi, điều kiện, thời điểm, hồ sơ và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; đồng thời hạn chế phát sinh chi phí không cần thiết và bảo đảm quyền lợi của người mua, thuê mua khi phát sinh rủi ro.

- Có ý kiến đề nghị thận trọng với các đề xuất nói lỏng quy định về đặt cọc và bảo lãnh ngân hàng; giữ nghĩa vụ bảo đảm theo dự thảo Luật nhưng có thể bổ sung các hình thức bảo đảm thay thế để vừa bảo vệ người mua, vừa bảo đảm tính khả thi (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát dự thảo Luật bảo đảm quy định chặt chẽ về đặt cọc, bảo lãnh để bảo vệ người mua, không hạn chế quyền tự định đoạt của người mua khi tham gia giao dịch bất động sản.

- Đề nghị chủ đầu tư có nghĩa vụ thu xếp khả năng được cấp bảo lãnh cho dự án, còn việc phát hành thư bảo lãnh cho từng khách hàng do khách hàng lựa chọn trên cơ sở được cung cấp đầy đủ thông tin; việc không sử dụng bảo lãnh phải hoàn toàn tự nguyện, không được mặc định hoặc cài sẵn trong hợp đồng mẫu (11 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, quy định nội dung hợp đồng mẫu trong dự thảo Nghị định của Chính phủ, không quy định mặc định hoặc cài sẵn trong hợp đồng mẫu việc phát hành thư bảo lãnh cho từng khách hàng, bảo đảm quyền tự do lựa chọn, định đoạt của khách hàng.

- Đề nghị quy định rõ ngân hàng bảo lãnh, phạm vi nghĩa vụ bảo lãnh, thời điểm người mua được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ, thành phần hồ sơ và thời hạn giải quyết; đồng thời kiểm soát để chi phí bảo lãnh không bị chuyển toàn bộ vào giá nhà và cơ chế bảo lãnh không làm phát sinh chi phí nhưng lại khó sử dụng khi có rủi ro (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh lý Điều 20 dự thảo Luật theo hướng rà soát, hoàn thiện quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, làm rõ phạm vi nghĩa vụ bảo lãnh, điều kiện, hồ sơ và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; đồng thời bảo đảm cơ chế bảo lãnh khả thi, minh bạch, hạn chế phát sinh chi phí không cần thiết và bảo vệ quyền lợi của người mua, thuê mua khi có rủi ro.

- Có ý kiến đề nghị thư bảo lãnh phải được phát hành cho từng người mua

trước khi chủ đầu tư thu tiền đợt đầu, tránh trường hợp chỉ có thỏa thuận hoặc cam kết bảo lãnh nguyên tắc nhưng ngân hàng từ chối thực hiện nghĩa vụ khi chủ đầu tư chậm bàn giao (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh lý Điều 20 dự thảo Luật hoàn thiện cơ chế bảo lãnh ngân hàng đối với nhà ở hình thành trong tương lai theo hướng quy định rõ ngân hàng bảo lãnh, phạm vi nghĩa vụ bảo lãnh, thời điểm người mua được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ...

2.10. Về bàn giao bất động sản hình thành trong tương lai (Điều 21)

- Có ý kiến đề nghị tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư đối với chất lượng hạ tầng, điều kiện bàn giao và hồ sơ pháp lý của dự án; không chuyển rủi ro của dự án chưa đủ điều kiện sang người mua (02 ý kiến). Có ý kiến đề nghị chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm đến cùng về chất lượng hạ tầng, bàn giao và hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại khoản 7 Điều 13 Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc tuân thủ pháp luật về đầu tư, xây dựng, bảo đảm chất lượng và thực hiện dự án. Các tiêu chuẩn, điều kiện về chất lượng hạ tầng, nghiệm thu và bàn giao được thực hiện theo pháp luật chuyên ngành về xây dựng, nhà ở và đất đai. Quy định này bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo và xác định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư.

- Đề nghị quy định rõ điều kiện bàn giao và quyền của bên mua, thuê mua từ chối nhận bàn giao khi công trình, hạ tầng thiết yếu, điều kiện khai thác, sử dụng hoặc hồ sơ pháp lý bắt buộc chưa đáp ứng quy định pháp luật hay cam kết trong hợp đồng (06 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư về việc bàn giao bất động sản tại khoản 8 Điều 13 và Điều 21; đồng thời, việc bàn giao phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng và pháp luật có liên quan. Các quy định này là cơ sở để bảo đảm bất động sản, công trình và hạ tầng thiết yếu đáp ứng điều kiện đưa vào sử dụng, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua, thuê mua theo hợp đồng và quy định của pháp luật.

- Đề nghị quy định rõ hậu quả pháp lý và biện pháp để người mua thực hiện quyền khi thông tin không đúng, dự án không đủ điều kiện hoặc chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại dự thảo Luật đã quy định rõ ràng trong Điều cấm đối với các hành vi gian lận, lừa dối khách hàng trong kinh doanh bất động sản. Đồng thời, tại khoản 7 và khoản 8 Điều 13 Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bảo đảm tiến độ, chất

lượng, hoàn thiện hồ sơ pháp lý và chỉ bàn giao khi đủ điều kiện; tại Điều 21 quy định cụ thể điều kiện bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, làm cơ sở để bên mua bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Trường hợp phát sinh tranh chấp, việc giải quyết được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và dân sự.

- Đề nghị phân biệt trường hợp chậm cấp Giấy chứng nhận do lỗi của chủ đầu tư với trường hợp hồ sơ đã đầy đủ nhưng cơ quan nhà nước đang xử lý; trường hợp do lỗi của chủ đầu tư phải hoàn trả tiền cùng khoản lãi tương ứng, còn trường hợp cơ quan nhà nước đang xử lý thì nghĩa vụ tài chính tiếp tục được bảo đảm nhưng không coi là doanh nghiệp vi phạm (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo pháp luật về đất đai. Tại Điều 20 dự thảo Luật quy định về việc xử lý khoản 5% giá trị hợp đồng được chuyển vào tài khoản bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua.

3. Về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Chương IV, từ Điều 22 đến Điều 28 dự thảo Luật)

3.1. Về hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Điều 22 dự thảo Luật)

- Đề nghị làm rõ phạm vi, điều kiện và khu vực áp dụng quy định tại Điều 22 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đất đai, nhà ở; đồng thời giao địa phương quyết định khu vực được áp dụng trên cơ sở nguyên tắc, tiêu chí do Trung ương quy định, gắn với yêu cầu bảo vệ quỹ đất chiến lược, phát triển đô thị và đặc thù của Hà Nội (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Nội dung về khu vực phát triển dự án nhà ở, vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở và phân cấp cho địa phương quyết định thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về nhà ở, đô thị. Do đó, để bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo, dự thảo Luật không quy định lại mà dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về nhà ở, đồng thời quy định điều kiện, trình tự, thủ tục đưa quyền sử dụng đất trong dự án vào kinh doanh.

3.2. Về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng (Điều 23 dự thảo Luật)

- Có ý kiến thống nhất cần kiểm soát điều kiện hạ tầng kỹ thuật trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý Điều 23 dự thảo Luật theo hướng quy định chặt chẽ điều kiện về hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản, bảo đảm đồng bộ, kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

- Yêu cầu tại điểm b khoản 1 Điều 23 phải hoàn thành toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật mới được chuyển nhượng có thể khó khả thi đối với dự án quy mô lớn; đề nghị cho phép xem xét điều kiện hoàn thành hạ tầng tương ứng với từng phân kỳ, phân dự án hoặc diện tích đã được đầu tư theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật không yêu cầu hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án mới được chuyển nhượng. Theo điểm b khoản 1 Điều 23, chủ đầu tư phải hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án được phê duyệt; đối với dự án có phân kỳ, phân đoạn hoặc phần độc lập, chỉ cần hoàn thành hạ tầng tương ứng với phần đưa vào kinh doanh và bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

- Đề nghị không lược bỏ yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật vì đây là điều kiện thiết yếu, gắn với quy hoạch chi tiết và việc bảo đảm các nhu cầu thiết yếu trong khu dân cư (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật giữ quy định về yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật vì đây là điều kiện thiết yếu, gắn với quy hoạch chi tiết và việc bảo đảm các nhu cầu thiết yếu trong dự án.

- Có ý kiến cho rằng, văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng tại điểm l khoản 1 Điều 23 là thủ tục tiền kiểm; đề nghị bỏ thủ tục này (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Có nhiều ý kiến cho rằng quy định về văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh xác nhận quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng là cần thiết; **quy định này được** kế thừa pháp luật hiện hành và qua thực tiễn chưa phát sinh vướng mắc. Việc duy trì cơ chế tiền kiểm để kiểm soát điều kiện pháp lý, kỹ thuật của bất động sản, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, hạn chế tranh chấp và bảo đảm thị trường hoạt động an toàn, minh bạch.

3.3. Về cơ chế đặc thù đối với kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp

- Đề nghị xây dựng cơ chế phù hợp với giao dịch kết cấu hạ tầng khu công nghiệp giữa các chủ thể kinh doanh chuyên nghiệp; cho phép ký hợp đồng thuê, thuê lại đất có hạ tầng, nhà xưởng, kho bãi từ giai đoạn đang xây dựng khi

đã bảo đảm pháp lý về đất đai, quy hoạch và giấy phép xây dựng; mức đặt cọc, tiến độ thanh toán do các bên thỏa thuận; bảo đảm đồng bộ với pháp luật về đất đai, đầu tư, khu công nghiệp, khu kinh tế và giao Chính phủ quy định chi tiết (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp là một loại hình dự án bất động sản, do đó việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo quy định chung của Luật Kinh doanh bất động sản. Các nội dung đặc thù về khu công nghiệp, khu kinh tế, đầu tư và đất đai thực hiện theo pháp luật chuyên ngành, bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo.

4. Về chuyển nhượng dự án bất động sản (Chương V, từ Điều 29 đến Điều 32 dự thảo Luật)

4.1. Về chuyển nhượng dự án bất động sản đang thể chấp tại tổ chức tín dụng (các Điều 29 và 30)

- Đề nghị bổ sung cơ chế để tổ chức tín dụng chủ động xử lý, chuyển nhượng dự án bất động sản đang là tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ khi chủ đầu tư gặp khó khăn, không đáp ứng điều kiện chuyển nhượng hoặc không hợp tác; không phụ thuộc hoàn toàn vào sự tham gia của chủ đầu tư và trình tự, hồ sơ, thủ tục áp dụng đối với chủ đầu tư (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Tại khoản 3 Điều 1 Dự thảo Luật đã loại trừ trường hợp tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức xử lý nợ chuyển nhượng, xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản để thu hồi nợ khỏi phạm vi áp dụng của Luật. Theo đó, việc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo pháp luật về tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan, bảo đảm thống nhất, đồng bộ và tháo gỡ vướng mắc trong thực tiễn.

4.2. Về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 30 dự thảo Luật)

- Đề nghị sửa điểm a khoản 1 Điều 30 theo hướng dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư theo pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan, để bao quát các dự án được lựa chọn chủ đầu tư theo pháp luật chuyên ngành, như dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh lý điểm a khoản 1 Điều 30 dự thảo Luật KDBĐS bảo đảm đồng bộ với Luật Đầu tư

- Đề nghị xác lập nguyên tắc chuyển nhượng dự án là thay đổi chủ thể để tiếp tục dự án, không làm mất hoặc giảm nghĩa vụ đã phát sinh, không làm thay

đổi quy hoạch, mục tiêu và quyền hợp pháp của Nhà nước, khách hàng, bên thứ ba; nếu dự án không thay đổi thì không yêu cầu thực hiện lại thủ tục đã hoàn thành hợp pháp (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định tại Điều 29 về nguyên tắc chuyển nhượng dự án, theo đó chủ đầu tư mới kế thừa dự án, giữ nguyên mục tiêu, quy hoạch và các thủ tục pháp lý đã hoàn thành hợp pháp. Điều 32 quy định chủ đầu tư mới kế thừa quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư cũ, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, khách hàng và các bên có liên quan. Các nội dung kiến nghị đã được thể hiện đầy đủ, rõ ràng tại Điều 29 và Điều 32 của dự thảo Luật, bảo đảm tính logic và chặt chẽ khi áp dụng thực thi.

- Đề nghị khi đơn giản hóa thủ tục chuyển nhượng phải giữ chặt các điều kiện cốt lõi về pháp lý dự án, nghĩa vụ tài chính, năng lực bên nhận chuyển nhượng và quyền lợi của khách hàng, bên thứ ba; cắt giảm triệt để các khâu thuần túy thủ tục (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản trong dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành, bảo đảm các yêu cầu về pháp lý của dự án, nghĩa vụ tài chính, năng lực của bên nhận chuyển nhượng, quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng, bên thứ ba và các chủ thể có liên quan; đồng thời dự thảo Nghị định hướng dẫn thi hành luật quy định về đơn giản hóa thành phần hồ sơ, giấy tờ giải quyết thủ tục hành chính.

4.3. Về nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng dự án bất động sản (khoản 4 Điều 30)

- Đề nghị hoàn thiện cơ chế chuyển nhượng dự án bất động sản để chuyển dự án từ chủ đầu tư không còn năng lực sang chủ thể có năng lực, qua đó khơi thông đất đai, nguồn vốn, bảo đảm tiến độ dự án, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và quyền lợi của khách hàng, bên liên quan; đồng thời phân biệt chuyển nhượng để tái cơ cấu, tiếp tục thực hiện dự án với chuyển nhượng mang tính đầu cơ, hạn chế hình thành thị trường mua bán quyền phát triển dự án (23 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản trong dự thảo Luật đã kế thừa và hoàn thiện các quy định hiện hành, bảo đảm việc chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện về pháp lý của dự án, nghĩa vụ tài chính, năng lực của bên nhận chuyển nhượng và quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng, các bên có liên quan. Qua đó, tạo điều kiện xử lý các dự án mà chủ đầu tư không còn đủ năng lực, khơi thông nguồn lực đất đai, vốn, bảo đảm tiến độ thực hiện dự án và hạn chế việc lợi dụng

chuyển nhượng để đầu cơ, mua bán dự án.

- Đề nghị hoàn thiện cơ chế chuyển nhượng dự án gắn với nghĩa vụ tài chính về đất đai, không để dự án đình trệ do nghĩa vụ chưa đến hạn hoặc chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định; cho phép bên nhận chuyển nhượng kế thừa nghĩa vụ còn lại đã được xác định, đồng thời bảo đảm Nhà nước thu đủ ngân sách. Bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính, kinh nghiệm, tiến độ và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ, kế thừa đầy đủ quyền, nghĩa vụ và cam kết với khách hàng; quy định rõ cơ chế bảo đảm, thời hạn, chế tài và kiểm soát việc thanh toán nghĩa vụ tài chính, nhất là đối với dự án đang thanh tra, kiểm tra, điều tra (55 ý kiến)

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Quy định chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) trước khi chuyển nhượng dự án là kế thừa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Quy định này nhằm bảo đảm Nhà nước thu đúng, thu đủ ngân sách; ngăn ngừa tình trạng đầu cơ, “chạy dự án”, “ôm đất”; đồng thời sàng lọc, bảo đảm năng lực tài chính của nhà đầu tư và tiến độ thực hiện dự án. Do đó, dự thảo Luật xin giữ nguyên quy định này.

- Đề nghị coi việc chuyển nhượng dự án, nhất là chuyển nhượng một phần, là quá trình có kiểm soát: công khai và lập bảng đối soát về tình trạng pháp lý, nghĩa vụ với Nhà nước, biện pháp bảo đảm, tài sản thế chấp, tiền và quyền của khách hàng, bảo hành, khiếu nại, hạ tầng chung, phần việc còn lại; kiểm soát dòng tiền để ưu tiên thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước, xử lý thế chấp, bảo vệ khách hàng và tiếp tục dự án (04 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định các điều kiện, nguyên tắc và cơ chế kiểm soát việc chuyển nhượng dự án, bảo đảm công khai, minh bạch, không làm thay đổi mục tiêu, quy hoạch của dự án và chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đồng thời, quy định trách nhiệm của các bên trong việc đối soát, bàn giao quyền, nghĩa vụ, dữ liệu khách hàng, hạ tầng và nghĩa vụ bảo hành; chủ đầu tư mới kế thừa các nghĩa vụ và tiếp tục thực hiện dự án, bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Việc chuyển nhượng dự án đang thế chấp phải tuân thủ quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm và pháp luật về tổ chức tín dụng.

4.4. Về điều kiện chuyển nhượng một phần dự án (điểm h khoản 1 Điều 30 dự thảo Luật)

- Đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết tiêu chí xác định phần dự án có thể hoạt động độc lập với phần còn lại, bao gồm ranh giới quản lý, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giao thông kết nối, cấp điện, cấp nước, thoát nước, phòng

cháy, chữa cháy, nghĩa vụ tài chính, quyền và nghĩa vụ với khách hàng và khả năng vận hành, khai thác độc lập; trường hợp có hạ tầng dùng chung phải có phương án quản lý, phân bổ trách nhiệm; đồng thời cho phép xác định phần chuyển nhượng theo dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm áp dụng thống nhất giữa các địa phương (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý quy định tại điểm h khoản 1 Điều 30 như sau: *“h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.”*

- Đề nghị không bắt buộc toàn bộ dự án phải hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong mọi trường hợp; chỉ yêu cầu hoàn thành đối với phạm vi phần dự án chuyển nhượng hoặc phần còn vướng không ảnh hưởng đến khả năng tiếp nhận, triển khai độc lập (02 ý kiến). Có ý kiến đề nghị giữ điều kiện phần dự án chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên, không thuộc trường hợp cấm hoặc đình chỉ giao dịch (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý dự thảo Luật theo hướng chỉ yêu cầu phần dự án chuyển nhượng hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời quy định phần dự án chuyển nhượng phải không có tranh chấp, không bị kê biên, bảo đảm tính linh hoạt và kiểm soát chặt chẽ về pháp lý.

- Đề nghị làm rõ, thu hẹp điều kiện chuyển nhượng dự án; cho phép chuyển nhượng dự án đang thế chấp khi các bên liên quan chấp thuận bằng văn bản, làm rõ phạm vi tài sản, nghĩa vụ bảo đảm và quyền của khách hàng; yêu cầu bên nhận chuyển nhượng chứng minh năng lực tài chính, tiến độ và khả năng xử lý nghĩa vụ tồn đọng. Đồng thời, không tạo thêm thủ tục từ các quyết định về đất đai và giữ quy định riêng đối với doanh nghiệp nhà nước (08 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát, hoàn thiện quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án, trong đó làm rõ việc xử lý dự án đang thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên, năng lực của bên nhận chuyển nhượng và khả năng thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng. Việc xác định tình trạng pháp lý và điều kiện chuyển nhượng dự án được thực hiện trên cơ sở quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, không phát sinh thêm thủ tục hành chính. Đối với doanh nghiệp nhà nước, dự thảo Luật giữ quy định riêng, bảo đảm tuân thủ pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước và pháp luật có liên quan.

4.5. Về kiểm soát việc chuyển quyền thực hiện dự án thông qua giao

dịch vốn (các Điều 29 đến 32)

- Đề nghị nhận diện, kiểm soát trường hợp thay đổi chủ thể kiểm soát thực chất dự án thông qua chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp, sáp nhập, chia tách doanh nghiệp hoặc góp vốn bằng tài sản dự án; bảo đảm minh bạch giá trị giao dịch, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế và không lợi dụng giao dịch vốn để né điều kiện chuyển nhượng dự án (04 ý kiến). Đề nghị quy định rõ tiêu chí xác định khi giao dịch vốn dẫn đến thay đổi chủ thể kiểm soát được coi là chuyển nhượng dự án, thẩm quyền chấp thuận và cơ chế kế thừa quyền, nghĩa vụ (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: các hoạt động chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp, sáp nhập, hợp nhất, chia, tách doanh nghiệp và thay đổi cấu trúc sở hữu thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, thuế và các pháp luật có liên quan. Dự thảo Luật chỉ điều chỉnh việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Chính phủ sẽ tiếp tục rà soát, bảo đảm các quy định được áp dụng đồng bộ, thống nhất, tránh chồng chéo giữa các luật.

4.6. Về xử lý dự án mà chủ đầu tư không còn khả năng thực hiện

- Đề nghị tách riêng chính sách đối với dự án mà chủ đầu tư đã hoàn toàn mất khả năng thực hiện và không thể chuyển nhượng thương mại; nghiên cứu cơ chế Nhà nước mua lại để tạo quỹ nhà ở xã hội hoặc tái cấu trúc dự án, tránh kéo dài tình trạng lãng phí đất đai (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: (i) việc Nhà nước sử dụng ngân sách để mua bất động sản nhằm phục vụ mục tiêu điều tiết vĩ mô thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về ngân sách nhà nước và quản lý, sử dụng tài sản công, không phải hoạt động kinh doanh bất động sản. Do đó, không quy định nội dung này tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản để bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo pháp luật. (ii) Việc điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng đất và mục tiêu, quy mô dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai và đầu tư. Theo đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại, dịch vụ sang đất ở để thực hiện dự án nhà ở thực hiện theo pháp luật về đất đai; việc thay đổi mục tiêu, quy mô dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Đề nghị đánh giá và xử lý riêng từng dự án, không phụ thuộc hoàn toàn vào tình trạng tài chính chung của doanh nghiệp; phân biệt việc thanh lý tài sản với tiếp tục, chuyển giao dự án theo phương án phục hồi, đồng thời lập phương án riêng cho từng dự án đã nhận tiền của khách hàng, có đánh giá độc lập giá trị hoàn thành và giá trị thanh lý để quyết định tiếp tục hoặc xử lý dứt điểm. (02 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về chia, tách, sáp nhập, giải thể, phá sản và phương án phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư và phá sản, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Chính phủ sẽ chỉ đạo các cơ quan có liên quan nghiên cứu, rà soát, hoàn thiện quy định về đánh giá, xử lý từng dự án, nhất là dự án đã nhận tiền của khách hàng, trong quá trình sửa đổi Luật Phá sản và các văn bản pháp luật có liên quan, bảo đảm đồng bộ, thống nhất.

- Đề nghị tạo cơ chế công khai để lựa chọn nhà đầu tư và nguồn vốn mới; tiếp tục sử dụng các quyết định, giấy phép, hợp đồng hợp pháp nếu nội dung dự án không thay đổi; không xóa sai phạm, nghĩa vụ của dự án, không buộc người mua ký lại hợp đồng hoặc nộp thêm tiền nếu không đồng ý và phải công khai tiến độ bàn giao mới (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: dự thảo Luật đã quy định các nguyên tắc chuyển nhượng dự án, theo đó nhà đầu tư nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và tiếp tục thực hiện dự án theo nội dung đã được chấp thuận; đồng thời bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan. Các quy định này là cơ sở để kế thừa các quyền, nghĩa vụ và cam kết đã được xác lập hợp pháp trong quá trình thực hiện dự án.

4.7. Về thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng dự án bất động sản (Điều 31)

- Đề nghị đơn giản hóa, liên thông thủ tục chuyển nhượng dự án theo nguyên tắc một đầu mối, một bộ hồ sơ, một lần kiểm tra; quy định rõ thời hạn xử lý, không yêu cầu cung cấp, thẩm định lại các thông tin, tài liệu đã có, trừ trường hợp có thay đổi hoặc dấu hiệu không chính xác. (08 ý kiến).

Về các ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: dự thảo Luật đã quy định phân định rõ thẩm quyền, đầu mối thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án; đối với dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, đối với các dự án khác thì thực hiện theo thẩm quyền quy định tại Điều 31. Đồng thời, dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục chuyển nhượng, trong đó sẽ bảo đảm đơn giản hóa hồ sơ, hạn chế kiểm tra, thẩm định trùng lặp, khai thác thông tin, dữ liệu đã có và quy định thời hạn giải quyết, phù hợp với yêu cầu cải cách thủ tục hành chính.

- Đề nghị cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chuyển nhượng dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; đồng thời quy định rõ trách nhiệm, cơ chế phối hợp, kiểm tra và giám sát để tránh kéo dài hồ sơ tại các bộ, ngành (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: tại khoản 4 Điều 31 dự thảo Luật đã quy định đối với dự án bất động sản được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì UBND cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Trình tự, thủ tục cụ thể sẽ được Chính phủ quy định tại Nghị định, bảo đảm phù hợp với pháp luật về tổ chức bộ máy nhà nước và chính quyền địa phương.

- Đề nghị rà soát thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, bảo đảm nguyên tắc cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện việc điều chỉnh theo pháp luật về đầu tư (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: tại khoản 2 Điều 31 dự thảo Luật quy định theo hướng đối với dự án bất động sản đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Đề nghị có cơ chế cơ quan trung ương tham gia ý kiến hoặc thẩm định đối với dự án liên tỉnh, liên quan quốc phòng, an ninh, có nghĩa vụ tài chính lớn hoặc áp dụng cơ chế đặc thù (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định các nguyên tắc về trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án và giao Chính phủ quy định chi tiết tại Nghị định. Theo đó, đối với dự án thuộc khu vực ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, biên giới, hải đảo, việc chuyển nhượng phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trước khi quyết định; đối với các dự án liên tỉnh, dự án áp dụng cơ chế đặc thù hoặc có nghĩa vụ tài chính lớn, thẩm quyền và quy trình lấy ý kiến các bộ, ngành trung ương được thực hiện theo pháp luật về đầu tư, đất đai. Qua đó bảo đảm kiểm soát chặt chẽ, thống nhất, không phát sinh thủ tục hành chính trùng lặp.

4.8. Về quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 32 dự thảo Luật)

- Đề nghị bên nhận chuyển nhượng kế thừa đầy đủ quyền, nghĩa vụ với khách hàng, bên chuyển nhượng không được chấm dứt trách nhiệm đối với nghĩa vụ, vi phạm đã phát sinh; đồng thời đối soát đầy đủ các quyền, nghĩa vụ và tình trạng pháp lý của dự án trước khi chuyển nhượng, cập nhật vào hệ thống dữ liệu. (05 ý kiến)

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ của các bên và đối soát các nghĩa vụ liên quan trước khi chuyển nhượng dự án, cụ thể: (1) Về kế thừa quyền, nghĩa vụ với khách hàng: Điều 29 dự thảo Luật quy định việc chuyển nhượng dự án không

làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng; bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm kế thừa, thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và tiếp tục triển khai dự án theo mục tiêu, tiến độ được chấp thuận. (2) Về đối soát quyền, nghĩa vụ của các bên: Điều 32 dự thảo Luật quy định các bên có trách nhiệm đối soát, lập hồ sơ và bàn giao các nội dung liên quan đến hợp đồng, số tiền đã thu, nghĩa vụ tài chính, thuế, đất đai, bảo lãnh, bàn giao, bảo hành và tranh chấp (nếu có) của dự án. Quy định này làm cơ sở xác định, kế thừa quyền, nghĩa vụ của các bên và bảo đảm việc chuyển nhượng không làm chấm dứt các nghĩa vụ, trách nhiệm đã phát sinh.

Về hợp đồng kinh doanh bất động sản (Chương VI, từ Điều 33 đến Điều 39 dự thảo Luật)

4.9. Về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản (Điều 33 đến Điều 36 dự thảo Luật)

- Đề nghị nghiên cứu giao Chính phủ quy định giới hạn độ dài hoặc số trang tối đa của hồ sơ, hợp đồng mua bán nhà, đất để người mua có điều kiện đọc, hiểu đầy đủ nội dung trước khi ký kết, tránh tình trạng tài liệu quá dài, phức tạp (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật giao Chính phủ quy định tại Nghị định về mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản, trong đó xác định các nội dung chủ yếu và các nội dung do các bên thỏa thuận, bảo đảm đơn giản, rõ ràng, dễ hiểu đối với khách hàng.

- Ủng hộ giao dịch bất động sản điện tử; đề nghị làm rõ nền tảng giao dịch, thời điểm và hiệu lực hợp đồng, cơ chế sửa lỗi, lưu trữ, xử lý sự cố và các điều kiện kiểm tra tối thiểu nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho người mua (02 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật quy định giao dịch kinh doanh bất động sản bằng phương thức điện tử, bao gồm giao kết hợp đồng điện tử, phải tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng, bảo đảm thống nhất với Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Công chứng. Dự thảo Luật không quy định bắt buộc một nền tảng điện tử cụ thể, tạo điều kiện để các bên lựa chọn phương thức giao dịch phù hợp, đồng thời bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước. Ngoài ra, tại dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật đã có quy định về Hệ thống thông tin có cơ chế quản lý lưu trữ, sửa lỗi.

- Đề nghị đơn giản hóa yêu cầu công chứng, chứng thực đối với hợp đồng có cá nhân tham gia và cho phép giao dịch điện tử trên nền tảng của bên cung cấp dịch vụ, nhất là hợp đồng cho thuê lưu trú ngắn hạn; đồng thời bảo đảm khả năng ghi nhận, lưu trữ và kiểm chứng giao dịch (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật quy định giao

dịch kinh doanh bất động sản, bao gồm giao dịch bằng phương thức điện tử, phải tuân thủ quy định về công chứng, chứng thực, bảo đảm an toàn pháp lý, thống nhất với pháp luật về đất đai, nhà ở, công chứng và giao dịch điện tử. Việc công chứng, chứng thực nhằm xác thực giao dịch, thẩm quyền của các bên, lưu trữ và kiểm chứng hồ sơ, hạn chế tranh chấp, gian lận; các vấn đề về giao kết, sửa đổi, lưu trữ hợp đồng điện tử thực hiện theo pháp luật về công chứng và giao dịch điện tử.

- Đề nghị rà soát điểm h khoản 1 Điều 35 về nội dung chính của hợp đồng để thống nhất với Điều 20, nếu nghĩa vụ bảo lãnh áp dụng đối với cả bán và cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì nội dung hợp đồng cũng phải quy định đầy đủ đối với cả hai loại giao dịch (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã rà soát Điều 20 nội dung về thanh toán bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và điểm h khoản 1 Điều 35 về bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai trong dự thảo Luật bảo đảm thống nhất về nội dung.

4.10. Về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản (Điều 37 đến Điều 39 dự thảo Luật)

- Đề nghị quy định cụ thể hơn việc chuyển nhượng hợp đồng đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai không phải nhà ở, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư khi giao dịch các phân khúc bất động sản thương mại, dịch vụ, văn phòng (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến, Chính phủ đã rà soát, chỉnh lý Điều 37 dự thảo Luật theo hướng mở rộng các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng. Cụ thể, tại khoản 1 Điều 37 dự thảo Luật đã chỉnh lý quy định các hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản bao gồm: a) Mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; b) Mua bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn nhưng nhà ở, công trình xây dựng có sẵn chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Thuê mua công trình xây dựng có sẵn; d) Mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai; đ) Mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đề nghị quy định chặt chẽ việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản, bảo đảm từng hợp đồng có trạng thái pháp lý rõ ràng, gắn với đúng bất động sản và chủ thể; từng lần chuyển nhượng được đăng ký, cập nhật, truy vết và phản ánh nghĩa vụ thuế, nhằm phòng ngừa chuyển nhượng trùng lặp, đầu cơ và tranh chấp (05 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý dự thảo Luật theo hướng giao Chính phủ quy định nội dung chính và hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; đồng thời quy định chi tiết tại Nghị định, bảo đảm tính pháp lý, xác định rõ bất động sản và chủ thể tham gia hợp đồng.

- Đề nghị mỗi hợp đồng có mã duy nhất trên hệ thống đăng ký thống nhất, thể hiện chủ thể, số tiền đã nộp, nghĩa vụ còn lại, tình trạng thế chấp và chuỗi chuyển nhượng; mỗi hợp đồng phải gắn với đúng bất động sản và chủ thể; hệ thống dữ liệu cần cảnh báo tình trạng thế chấp, đồng sở hữu hoặc chưa thanh toán đủ để các bên kiểm tra trước khi giao dịch (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: hiện nay giao dịch bất động sản trên thị trường đang thực hiện theo cách truyền thống (ký kết hợp đồng trực tiếp), tại khoản 3 Điều 10 dự thảo Luật quy định bất động sản phải sử dụng mã định danh điện tử (có gắn thông tin liên quan chủ sở, hồ sơ pháp lý...) trong quá trình thực hiện giao dịch; trường hợp thực hiện giao dịch thông qua phương thức điện tử, mỗi hợp đồng sẽ được gắn một mã duy nhất, liên kết với mã định danh của bất động sản và các bên tham gia.

- Đề nghị quy định thời hạn và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng, không được tùy nghi từ chối hoặc thu phí, nhằm phòng ngừa bán trùng và bảo đảm liên tục lịch sử quyền. (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ sẽ quy định tại Nghị định về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn xác nhận và không được thu phí.

- Đề nghị quy định rõ điều kiện chuyển nhượng hợp đồng, việc kế thừa quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm xác nhận của chủ đầu tư, thời điểm có hiệu lực và yêu cầu công chứng; bảo đảm mỗi hợp đồng có một lịch sử giao dịch có thể kiểm chứng, góp phần phòng ngừa thất thu thuế (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: tại Điều 38 đã có quy định về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản trong đó quy định việc kế thừa quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm xác nhận của chủ đầu tư. Tại khoản 5 Điều 33 đã có quy định thời điểm có hiệu lực và yêu cầu công chứng hợp đồng. Đối với nội dung về lịch sử giao dịch của hợp đồng sẽ được nghiên cứu trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật.

- Đề nghị việc mở rộng chuyển nhượng hợp đồng không làm hình thành thị trường đầu cơ đối với quyền tài sản chưa được xác lập hoàn chỉnh (01 ý kiến). Đề nghị thận trọng với việc mở rộng các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng và dừng cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai để hạn chế đầu cơ, lướt sóng và hình

thành thị trường quyền trên giấy; đồng thời xử lý khoảng trống khi nhà đã bàn giao nhưng chưa có Giấy chứng nhận và quy định hợp đồng ủy quyền trọn gói hoặc hình thức ủy quyền trá hình nhằm chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện là vô hiệu (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật mở rộng 05 loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng tại Điều 37, tăng 02 loại so với quy định hiện hành, gồm các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; mua bán nhà ở có sẵn chưa có Giấy chứng nhận; thuê mua công trình xây dựng có sẵn; mua bán phần diện tích sàn trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai và mua bán phần diện tích sàn trong công trình xây dựng có sẵn chưa có Giấy chứng nhận. Việc mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn, khắc phục khoảng trống pháp lý, tạo điều kiện xử lý quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp; đồng thời bảo đảm công khai, minh bạch, an toàn pháp lý và thống nhất với pháp luật về đất đai, nhà ở.

- Đề nghị hợp đồng với người tiêu dùng giữ các nội dung bảo vệ bắt buộc, còn giao dịch kinh doanh tôn trọng quyền thỏa thuận

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý dự thảo Luật theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung chính và hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; trong đó quy định rõ các nội dung bắt buộc, nội dung do các bên thỏa thuận và các yêu cầu về bảo vệ người tiêu dùng.

- Hợp đồng điện tử có thể ký trên nền tảng khác và cập nhật vào hệ thống, lỗi kỹ thuật không làm vô hiệu giao dịch ngay tình; phân định trách nhiệm của chủ đầu tư đối với hồ sơ, cơ quan nguồn đối với dữ liệu xác thực, sàn giao dịch và môi giới đối với việc cảnh báo trong phạm vi thông tin được tiếp cận (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ sẽ quy định chi tiết tại Nghị định trong đó có quy định về giao dịch bất động sản bằng phương thức điện tử, đồng thời quy định trách nhiệm của các bên, cơ chế xác thực và các nội dung có liên quan, bảo đảm phù hợp với pháp luật về giao dịch điện tử.

5. Về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản (Chương VII, từ Điều 40 đến Điều 51 dự thảo Luật)

5.1. Về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản (Điều 40 đến Điều 43 dự thảo Luật)

- Đề nghị nghiên cứu khôi phục yêu cầu giao dịch kinh doanh bất động sản

qua sàn để tăng công khai, minh bạch và khả năng kiểm soát thị trường; cơ quan quản lý cần công khai dự án đủ điều kiện bán, sàn đủ điều kiện hoạt động và thông tin giao dịch, đồng thời kiểm soát tình trạng đặt chỗ nhiều vòng, găm hàng, bán nhỏ giọt nhằm tạo khan hiếm giả và đẩy giá (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ sẽ quy định chi tiết tại Nghị định về trình tự giao dịch bất động sản, bao gồm giao dịch trực tiếp và giao dịch trên nền tảng số; đồng thời quy định việc cập nhật thông tin giao dịch trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, bảo đảm công khai, minh bạch và tăng cường kiểm soát giao dịch.

- Đề nghị xác định rõ trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp và cá nhân môi giới đối với thông tin niêm yết, cung cấp, kiểm chứng và việc bảo vệ khách hàng (03 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: tại Điều 42 dự thảo Luật đã quy định quyền, nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, trong đó có trách nhiệm niêm yết, cung cấp trung thực thông tin về bất động sản và bảo đảm bất động sản đưa vào giao dịch đủ điều kiện kinh doanh.

- Đề nghị ban hành hợp đồng mẫu đối với dịch vụ của sàn giao dịch và môi giới bất động sản; kiểm soát phiếu đặt chỗ, đăng ký nguyện vọng bị biến tướng thành công cụ huy động vốn; hạn chế điều khoản miễn trừ, đổ toàn bộ trách nhiệm cho chủ đầu tư và quy định chế tài đối với tổ chức, cá nhân môi giới không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Hợp đồng kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch, môi giới bất động sản là hợp đồng cung cấp dịch vụ, được xác lập trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên và có tính đa dạng. Do đó, dự thảo Luật không quy định hợp đồng mẫu mà quy định các nguyên tắc, nội dung chủ yếu, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên, bảo đảm minh bạch, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và phù hợp với thực tiễn; việc xác lập, thực hiện hợp đồng thực hiện theo Bộ luật Dân sự, pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và pháp luật có liên quan.

- Đề nghị tiếp tục hoàn thiện điều kiện thành lập, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn thiện các quy định về điều kiện thành lập và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo hướng bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước, đồng thời đơn giản hóa, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp trong quá trình thành lập và hoạt động.

- Đề nghị không giao cho sàn giao dịch, doanh nghiệp môi giới xác nhận toàn bộ tình trạng pháp lý của bất động sản thay cơ quan nhà nước; trách nhiệm kiểm tra, cảnh báo thông tin phải giới hạn trong phạm vi dữ liệu mà sàn, doanh nghiệp có khả năng tiếp cận (02 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật không quy định sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm xác nhận pháp lý bất động sản mà quy định sàn có trách nhiệm kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh đối với bất động sản được giao dịch thông qua sàn theo điểm a khoản 2 Điều 41 dự thảo Luật.

5.2. Về môi giới bất động sản (Điều 44 đến Điều 46 dự thảo Luật)

- Đề nghị mở rộng định danh đối với chủ thể kinh doanh, hành nghề bất động sản, gắn mã định danh với chứng chỉ hành nghề; yêu cầu cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ đăng ký, kê khai và nộp thuế, đồng thời quy định lộ trình 12 tháng để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật phục vụ hậu kiểm. (02 ý kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện quy định về định danh trong lĩnh vực kinh doanh, môi giới bất động sản. Theo đó, điểm d Điều 53 dự thảo Luật quy định về mã định danh điện tử của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; đối với tổ chức, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, sử dụng mã số doanh nghiệp/số định danh tổ chức hiện có để liên kết dữ liệu, không tạo mã riêng, tránh trùng lặp. Đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, dự thảo Luật và dự thảo Nghị định đã quy định tiêu chí xác định; việc kê khai, nộp thuế thực hiện theo pháp luật về thuế hiện hành.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ trách nhiệm của người môi giới đối với tính chính xác của thông tin cung cấp; tăng cường xử lý hành vi thổi giá, tạo sốt ảo hoặc cung cấp thông tin sai lệch (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát và quy định tại Điều 46 dự thảo Luật về nghĩa vụ của người môi giới bất động sản. Theo đó, người môi giới có trách nhiệm niêm yết, cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, thông tin do mình niêm yết, cung cấp.

5.3. Về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 50 đến Điều 51 dự thảo Luật)

- Đề nghị tiếp tục hoàn thiện quy định về đào tạo và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, nghiên cứu và bổ sung quy định cụ thể tại dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật và thực tiễn triển khai.

6. Về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Chương VIII, từ Điều 52 đến Điều 54 dự thảo Luật)

6.1. Về xây dựng, kết nối và quản lý Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (các Điều 52 và 53)

- Đề nghị tăng cường thanh toán qua ngân hàng, hạn chế dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; đồng thời khuyến khích giao dịch qua sàn và liên thông, chia sẻ dữ liệu về nhà ở, bất động sản với các cơ sở dữ liệu về dân cư, quy hoạch, thuế, công chứng, ngân hàng để tăng tính minh bạch, kiểm soát giá giao dịch và nghĩa vụ thuế. (06 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó quy định việc thanh toán qua tài khoản của chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; đồng thời quy định kết nối, liên thông các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản. Dự thảo Nghị định cũng quy định khuyến khích giao dịch qua sàn, góp phần tăng cường công khai, minh bạch và hiệu quả quản lý thị trường bất động sản.

- Đề nghị tăng cường công khai, minh bạch thông tin và xây dựng cơ sở dữ liệu thị trường bất động sản đầy đủ, chính xác, được cập nhật, kiểm chứng và liên thông; trong đó chú trọng dữ liệu giá chào bán, giá giao dịch thực tế, tình trạng pháp lý, quy hoạch, tiến độ dự án, chủ thể tham gia, tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp tra cứu, so sánh và kiểm chứng trước khi giao dịch (19 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó quy định công khai thông tin về bất động sản, dự án trước khi đưa vào kinh doanh, gồm thông tin về pháp lý, chủ đầu tư, quy hoạch; đồng thời quy định cập nhật thông tin về tiến độ, giá bán và giao dịch. Các dữ liệu được kết nối, liên thông với cơ sở dữ liệu về thuế, đất đai và các cơ sở dữ liệu có liên quan, phục vụ quản lý nhà nước và tạo điều kiện để người dân, doanh nghiệp tiếp cận, tham khảo, kiểm chứng thông tin trước khi giao dịch, phù hợp với pháp luật về tiếp cận thông tin.

- Đề nghị hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo hướng hạ tầng dữ liệu dùng chung, có khả năng kết nối, chia sẻ với cơ sở dữ liệu đất đai và các cơ sở dữ liệu liên quan; xác định rõ nguồn dữ liệu, trách nhiệm cập nhật, cơ chế phối hợp và lộ trình kết nối để phục vụ quản lý thị

trường minh bạch, giảm thủ tục hành chính (07 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát các quy định tại dự thảo Luật và đã quy định cụ thể về việc kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu giữa các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành do các Bộ, ngành, địa phương xây dựng, quản lý cũng như các quy định về trách nhiệm, tần suất cập nhật, chia sẻ thông tin và lộ trình triển khai thu thập, cập nhật thông tin tại các Điều 67, 68, 69, 70, 71 trong dự thảo Nghị định.

- Đề nghị làm rõ vị trí, đơn vị vận hành và trách nhiệm đối với nền tảng giao dịch điện tử; đồng thời quy định nguyên tắc xác định dữ liệu gốc, dữ liệu có giá trị sử dụng khi có mâu thuẫn giữa các hệ thống thông tin, tránh chồng chéo, rủi ro trong áp dụng. (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó làm rõ nền tảng ứng dụng giao dịch điện tử là một thành phần của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Các quy định về đơn vị vận hành, trách nhiệm khi nền tảng gặp sự cố và nguyên tắc xác định dữ liệu gốc, dữ liệu có giá trị sử dụng được quy định tại Nghị định quy định chi tiết Luật.

- Đề nghị làm rõ giá trị pháp lý của dữ liệu và trách nhiệm của cơ quan cung cấp, cập nhật; có cơ chế bảo vệ người dân, doanh nghiệp đã ngay tình dựa vào thông tin chính thức khi thông tin sai hoặc chậm cập nhật (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan đề quy định cụ thể về giá trị pháp lý của dữ liệu, trách nhiệm của cơ quan cung cấp, cập nhật thông tin và cơ chế để bảo vệ người dân, doanh nghiệp đối với trường hợp thông tin sai sự thật hoặc chậm cập nhật trong dự thảo Nghị định nhằm bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về dữ liệu.

- Đề nghị quy định trách nhiệm bắt buộc về liên thông, chia sẻ và trích xuất dữ liệu theo thời gian thực giữa Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và các hệ thống có liên quan; đồng thời phân định rõ thông tin dự án phải công khai, minh bạch như vị trí, giá và tình trạng pháp lý với thông tin định danh khách hàng phải được bảo vệ theo pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật và dự thảo Nghị định, trong đó quy định về kết nối, liên thông dữ liệu và công khai thông tin dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh; đồng thời quy định cụ thể việc liên thông dữ liệu đất đai, dân cư với Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, các thông tin phải công khai và bảo đảm yêu cầu bảo vệ dữ liệu cá nhân.

- Đề nghị quản lý thị trường bằng dữ liệu thay cho giấy phép; tránh hình thành các hệ thống dữ liệu riêng rẽ, không liên thông (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật và dự thảo Nghị định, trong đó quy định kết nối, liên thông dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với các dữ liệu về dân cư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, góp phần khắc phục tình trạng dữ liệu phân tán, không liên thông và nâng cao hiệu quả quản lý thị trường bằng dữ liệu.

- Đề nghị phát triển Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thành hạ tầng quản trị thị trường, không chỉ phục vụ thống kê, lưu trữ mà còn theo dõi, cảnh báo sớm, tăng cường minh bạch, ổn định và khả năng dự báo thị trường; nội dung này sẽ được quy định chi tiết tại Nghị định. (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, xác định Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản là công cụ phục vụ quản lý nhà nước, theo dõi, đánh giá và dự báo, cảnh báo diễn biến thị trường trên cơ sở dữ liệu được thu thập, cập nhật, kết nối, liên thông. Các quy định cụ thể về khai thác, phân tích dữ liệu và phục vụ quản trị, điều hành thị trường được quy định tại dự thảo Nghị định.

6.2. Về khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 54)

- Đề nghị làm rõ chủ thể, phạm vi và cơ chế khai thác dữ liệu, đồng thời quy định cụ thể nguồn dữ liệu, trách nhiệm cập nhật, cung cấp, kết nối, chia sẻ và kiểm soát chất lượng thông tin, bảo đảm thống nhất với nghĩa vụ công khai thông tin; nội dung này sẽ được quy định chi tiết tại Nghị định. (02 ký kiến)

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó quy định khung về đối tượng, phạm vi khai thác dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Các nội dung cụ thể về chủ thể, phạm vi, nguồn dữ liệu, trách nhiệm cập nhật, cung cấp, kết nối, chia sẻ thông tin sẽ được quy định tại dự thảo Nghị định, bảo đảm thống nhất với nghĩa vụ công khai thông tin quy định tại Điều 5 dự thảo Luật.

- Đề nghị bổ sung ứng dụng trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn để phân tích, phát hiện giao dịch bất động sản bất thường, như biến động giá, sang tay nhanh, giao dịch giữa các bên liên quan, đặt cọc/hủy giao dịch bất thường và cơ chế công khai, cung cấp kết quả phân tích phù hợp. (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó quy định khung về xây dựng, quản lý và khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Việc ứng dụng trí

tuệ nhân tạo, dữ liệu lớn và các công cụ phân tích để nhận diện, cảnh báo biến động, giao dịch bất thường sẽ được quy định tại dự thảo Nghị định, với lộ trình phù hợp điều kiện thực tế.

7. Về quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Chương IX, từ Điều 55 đến Điều 59 dự thảo Luật)

7.1. Về điều tiết thị trường bất động sản (Điều 55 đến Điều 57 dự thảo Luật)

- Đề nghị tăng cường quản trị thị trường bất động sản dựa trên dữ liệu, quy định rõ dấu hiệu, chỉ tiêu và công cụ để nhận diện, kiểm soát hành vi làm biến dạng, thao túng, gây nhiễu loạn giá và thị trường, bảo đảm can thiệp có căn cứ, minh bạch, kiểm chứng được và không khuyến khích đầu cơ, sang tay hưởng chênh lệch. (07 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định các quy định về theo dõi, giám sát, đánh giá và cảnh báo thị trường trên cơ sở dữ liệu về giá, giao dịch, cung, cầu, tồn kho, thanh khoản và cơ cấu sản phẩm; đồng thời quy định cơ chế nhận diện, cảnh báo biến động bất thường, làm cơ sở để cơ quan quản lý xem xét, thực hiện các biện pháp quản lý, điều tiết phù hợp.

- Đề nghị Điều 55 xác định rõ các dấu hiệu can thiệp như biến động giá bất thường, đầu cơ, găm giữ, giao dịch giả tạo, thao túng giá hoặc mất cân đối cung - cầu nghiêm trọng; Điều 56 bổ sung nhóm công cụ kiểm soát khi thị trường tăng nóng, hình thành giá ảo, đồng thời giao Chính phủ quy định ngưỡng chỉ tiêu kỹ thuật và quy trình thực hiện (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan bổ sung, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định quy định về theo dõi, phân tích, đánh giá và cảnh báo diễn biến thị trường tại Điều 53; đồng thời quy định dấu hiệu, căn cứ xác định thị trường có diễn biến phức tạp, bất thường tại Điều 54, làm cơ sở đề xuất biện pháp quản lý, điều tiết phù hợp trên cơ sở dữ liệu, thông tin thực tế và sự phối hợp giữa các bộ, ngành, địa phương.

- Đề nghị hoàn thiện thể chế để thị trường bất động sản vận hành minh bạch, ổn định, hiệu quả, cạnh tranh lành mạnh; kiểm soát hành vi đầu cơ, thao túng thị trường, giao dịch giả, huy động vốn trái phép, cung cấp thông tin sai sự thật; chuyển mạnh vai trò của Nhà nước từ can thiệp trực tiếp sang kiến tạo, điều tiết và giám sát, chỉ can thiệp khi cần thiết để bảo đảm an toàn, ổn định thị trường (04 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện Báo cáo tổng kết và dự thảo Luật, theo hướng xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, ổn định, hiệu quả, cạnh tranh lành mạnh; tăng

cường phòng ngừa, kiểm soát đầu cơ, thao túng, giao dịch giả, huy động vốn trái phép và cung cấp thông tin sai sự thật; đồng thời xác định rõ vai trò của Nhà nước trong kiến tạo, điều tiết, giám sát và tăng cường hậu kiểm, chỉ can thiệp khi cần thiết.

- Đề nghị thiết kế quy trình theo dõi dữ liệu, nhận diện biến động bất thường, cảnh báo, lựa chọn biện pháp và đánh giá sau can thiệp; xây dựng, lượng hóa hệ thống chỉ số, ngưỡng an toàn về cung cầu, giá, giao dịch, thanh khoản, tồn kho và cơ cấu sản phẩm để nhận diện thị trường nóng hoặc đóng băng và kích hoạt biện pháp phù hợp (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định cơ chế theo dõi, phân tích, nhận diện và cảnh báo biến động thị trường trên cơ sở dữ liệu từ Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và các nguồn thông tin liên quan; đồng thời quy định căn cứ, mục tiêu, phạm vi, đối tượng, thời hạn và đánh giá hiệu quả của các biện pháp điều tiết, bảo đảm linh hoạt, phù hợp với diễn biến thị trường từng thời kỳ.

- Đề nghị cơ chế điều tiết chuyển từ phản ứng khi thị trường “diễn biến phức tạp” sang giám sát, cảnh báo sớm và chẩn đoán nguyên nhân; bộ chỉ số cần bao quát thời gian nắm giữ, tần suất giao dịch ngắn hạn, biến động giá, tồn kho, tỷ lệ hấp thụ, mức độ sử dụng đòn bẩy, tín dụng, cơ cấu nguồn vốn và tình trạng bất động sản được đưa vào sử dụng thực tế, làm căn cứ lựa chọn đúng công cụ về cung, thuế, tín dụng và tài chính (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định cơ chế theo dõi, giám sát, cảnh báo sớm và xác định nguyên nhân biến động thị trường trên cơ sở dữ liệu từ Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, kết hợp các nguồn thông tin liên quan, làm cơ sở đề xuất biện pháp quản lý, điều tiết phù hợp với từng địa bàn, phân khúc và thời điểm.

- Đề nghị bổ sung nguyên tắc điều tiết thị trường theo hướng ưu tiên bảo đảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, nhất là người thu nhập thấp, công nhân, người lao động và người có nhu cầu ở thực; đồng thời hạn chế đầu cơ, thổi giá, tạo sốt giá và mất cân đối cung cầu nhà ở (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định nguyên tắc điều tiết thị trường theo hướng lành mạnh, an toàn, ổn định, phù hợp cung – cầu, bảo đảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, nhất là người có nhu cầu ở thực; đồng thời hạn chế đầu cơ, thổi giá và biến động bất thường. Việc theo dõi, cảnh báo được thực hiện trên cơ sở dữ liệu từ Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, làm cơ sở đề xuất biện pháp quản lý, điều tiết phù hợp.

- Đề nghị tại Điều 56 bổ sung việc theo dõi, công bố định kỳ theo từng địa phương về giá giao dịch, lượng giao dịch, nguồn cung, tỷ lệ hấp thụ và mức độ tiếp cận nhà ở của người dân để làm căn cứ điều tiết thị trường (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định việc theo dõi, phân tích các chỉ tiêu về giá, giao dịch, cung, cầu, tồn kho, thanh khoản và cơ cấu sản phẩm, làm cơ sở đánh giá, cảnh báo và đề xuất biện pháp quản lý, điều tiết thị trường; đồng thời khai thác, cập nhật, chia sẻ dữ liệu từ Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và các nguồn thông tin liên quan, bảo đảm phục vụ kịp thời công tác quản lý.

- Đề nghị quy định rõ mục tiêu, phạm vi, đối tượng, thời hạn và căn cứ áp dụng các biện pháp điều tiết, bảo đảm can thiệp có giới hạn, tôn trọng quy luật thị trường; đồng thời tập trung xử lý các nguyên nhân về cung, quy hoạch, hạ tầng, tín dụng, thuế và thông tin, hạn chế biện pháp hành chính đơn thuần. (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định yêu cầu biện pháp điều tiết phải có căn cứ, mục tiêu, phạm vi, đối tượng và thời hạn áp dụng; đồng thời xác định nguyên nhân, mức độ và phạm vi tác động để lựa chọn biện pháp phù hợp, tôn trọng quy luật thị trường, ưu tiên xử lý nguyên nhân và hạn chế can thiệp hành chính trực tiếp.

- Đề nghị điều tiết thị trường theo dữ liệu, chỉ báo phù hợp từng địa bàn, phân khúc và quy mô thị trường, nhưng bảo đảm nguyên tắc quản lý thống nhất toàn quốc; đồng thời bảo đảm tính đồng bộ với các cơ chế đặc thù của Luật Thủ đô năm 2026 về TOD, nhà ở, tái thiết đô thị, khai thác giá trị tăng thêm từ đất và quản trị đô thị bằng dữ liệu. (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định nguyên tắc lựa chọn biện pháp quản lý, điều tiết phù hợp với từng địa bàn, phân khúc và mức độ biến động của thị trường, trên cơ sở dữ liệu và đánh giá thực tế, đồng thời bảo đảm quản lý thống nhất trên phạm vi cả nước. Đối với các cơ chế đặc thù của thành phố Hà Nội, thực hiện theo Luật Thủ đô và pháp luật có liên quan, bảo đảm thống nhất, không chồng chéo.

- Đề nghị kiểm soát tình trạng găm giữ đất, đầu cơ bằng nghĩa vụ công khai, báo cáo, truy xuất dữ liệu và các chỉ báo, ngưỡng cảnh báo; các công cụ kinh tế làm tăng chi phí găm giữ đất, đất bỏ hoang, chậm sử dụng hoặc điều tiết địa tô cần được quy định tại pháp luật về đất đai và thuế, tránh biến yêu cầu chống đầu cơ thành giấy phép con (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định cơ chế theo dõi, giám sát, phân tích và cảnh báo thị trường trên cơ sở dữ liệu từ Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất

động sản, phục vụ nhận diện các dấu hiệu bất thường, đầu cơ, thổi giá và nguy cơ gây mất ổn định thị trường. Các công cụ về thuế, tài chính, đất đai và lĩnh vực liên quan được thực hiện theo pháp luật chuyên ngành, bảo đảm thống nhất, đúng thẩm quyền, không chồng chéo.

- Đề nghị sử dụng chính sách thuế và cơ chế tài chính phù hợp để điều tiết phân giá trị đất tăng thêm do chuyển mục đích sử dụng đất, quy hoạch, đầu tư công và phát triển dự án, bảo đảm minh bạch, hợp lý và chia sẻ giá trị tăng thêm với Nhà nước, hạ tầng và cộng đồng. (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định cơ chế theo dõi, đánh giá và đề xuất biện pháp điều tiết thị trường trên cơ sở dữ liệu, thông tin về diễn biến thị trường. Đối với điều tiết phân giá trị đất tăng thêm do quy hoạch, đầu tư công, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện theo pháp luật về đất đai, thuế, tài chính và các pháp luật có liên quan, bảo đảm phối hợp, thống nhất, đúng thẩm quyền, không chồng chéo.

7.2. Về nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Điều 58 đến Điều 59 dự thảo Luật)

- Đề nghị xác định rõ cơ quan theo dõi thị trường, cơ quan cảnh báo, trách nhiệm đề xuất biện pháp điều tiết và đánh giá kết quả sau can thiệp; gắn trách nhiệm quản lý với việc chia sẻ, khai thác dữ liệu liên thông (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, cụ thể hóa tại dự thảo Nghị định trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong theo dõi, tổng hợp, phân tích, đánh giá, cảnh báo thị trường trên phạm vi cả nước và trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong theo dõi, cập nhật, báo cáo tình hình thị trường trên địa bàn; đồng thời quy định cơ chế khai thác, chia sẻ, cung cấp, cập nhật dữ liệu làm cơ sở đề xuất và đánh giá các biện pháp quản lý, điều tiết.

- Đề nghị quy định rõ trách nhiệm, thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh, dịch vụ bất động sản trên địa bàn theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (02 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định tại pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và pháp luật có liên quan. Theo đó, UBND cấp xã thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh, dịch vụ bất động sản trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao và phân cấp, ủy quyền của UBND cấp tỉnh. Do đó, dự thảo Nghị định không quy định lại, bảo đảm thống nhất, không chồng chéo về thẩm quyền.

- Đề nghị tăng cường vai trò của UBND cấp xã trong kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm về kinh doanh, quảng cáo, môi giới, trật tự xây dựng và điều kiện

pháp lý của bất động sản; đồng thời tuyên truyền pháp luật, bảo vệ người mua và cập nhật dữ liệu địa phương vào hệ thống thông tin quốc gia. (02 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Trách nhiệm của UBND cấp xã trong theo dõi, kiểm tra, phát hiện và xử lý hoặc kiến nghị xử lý vi phạm về kinh doanh bất động sản, trật tự xây dựng, môi giới, quảng cáo đã được quy định tại pháp luật có liên quan. UBND cấp xã thực hiện theo thẩm quyền, phân cấp, ủy quyền; đồng thời phối hợp xử lý dự án, sản phẩm chưa đủ điều kiện kinh doanh, hoạt động nhận tiền không đúng quy định và cập nhật dữ liệu vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

8. Về hiệu lực thi hành, quy định chuyển tiếp (Điều 60 và Điều 61 dự thảo Luật)

- Đề nghị chuẩn bị phương án chuyển tiếp phù hợp cùng với dữ liệu, nhân lực và nguồn lực tổ chức thực hiện trước khi Luật có hiệu lực (01 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó quy định các điều khoản chuyển tiếp để xử lý các trường hợp phát sinh, không tạo khoảng trống pháp lý, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân. Đồng thời, đã yêu cầu các Bộ, ngành liên quan rà soát, bổ sung đánh giá các điều kiện bảo đảm thi hành Luật về dữ liệu, nhân lực, nguồn lực và tổ chức thực hiện, bảo đảm tính khả thi khi Luật được ban hành.

- Đề nghị quy định chuyển tiếp theo nguyên tắc không hồi tố bất lợi, không làm mất quyền đã được xác lập hợp pháp, tránh trong cùng một hợp đồng tồn tại đồng thời quy định cũ và mới, bảo đảm tính ổn định và khả năng dự báo của môi trường đầu tư (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát chỉnh lý quy định chuyển tiếp trong dự thảo Luật, không quy định hồi tố bất lợi, bảo đảm sự ổn định, hiệu lực của các hợp đồng đã ký đúng quy định pháp luật.

- Đề nghị hợp đồng, thủ tục được xác lập hoặc hoàn thành hợp pháp trước ngày Luật có hiệu lực tiếp tục thực hiện theo pháp luật tại thời điểm xác lập; nếu sửa đổi, bổ sung sau ngày Luật mới có hiệu lực thì chỉ nội dung sửa đổi, bổ sung phải đáp ứng quy định mới, trừ trường hợp chuyển tiếp đặc thù bảo vệ tốt hơn quyền, lợi ích hợp pháp của các bên (02 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát chỉnh lý quy định chuyển tiếp trong dự thảo Luật phù hợp các nội dung nêu trên.

- Đề nghị có cơ chế chuyển tiếp để rà soát, phân loại dự án căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng đang tồn đọng; dự án phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất, thiết kế, công năng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính được xem xét

cấp Giấy chứng nhận theo thời hạn sử dụng đất, trường hợp sai sót thủ tục có thể khắc phục thì cho phép hoàn thiện; không hợp pháp hóa sai phạm nhưng không để người mua ngay tình gánh toàn bộ hậu quả (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về cơ chế chuyển tiếp, xử lý dự án tồn đọng, công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình và cấp Giấy chứng nhận thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai. Luật Kinh doanh bất động sản tập trung điều chỉnh hoạt động kinh doanh, điều kiện đưa bất động sản vào giao dịch và hợp đồng. Do đó, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan rà soát, xử lý đồng bộ trong pháp luật về đất đai, bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo và tháo gỡ khó khăn cho địa phương.

- Đề nghị sắp xếp thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản theo hướng pháp luật đất đai có hiệu lực trước hoặc đồng bộ với hai luật còn lại; quy định rõ thời điểm áp dụng, điều kiện, thủ tục dẫn chiếu và phương án chuyển tiếp để chuỗi đất - nhà - giao dịch không bị đứt quãng (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Dự thảo Luật đã quy định một số nội dung có hiệu lực ngay từ thời điểm Luật được thông qua để kịp thời xử lý các vấn đề cấp bách. Đối với các quy định còn lại, trong quá trình hoàn thiện dự thảo, Bộ Xây dựng sẽ phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường rà soát, thống nhất thời điểm có hiệu lực và các nội dung liên quan, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, không để xảy ra khoảng trống hoặc gián đoạn trong tổ chức thực hiện.

- Đề nghị đánh giá lại tính khả thi của thời hạn 06 tháng để sàn giao dịch bất động sản và cơ sở đào tạo đang hoạt động bổ sung các điều kiện mới tại khoản 8 và khoản 9 Điều 61; bảo đảm nguyên tắc ổn định pháp luật, tiếp tục công nhận thời hạn hoạt động, chứng chỉ đã được xác lập hợp pháp và quy định lộ trình phù hợp để các chủ thể cập nhật điều kiện mới (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Khoản 6 và khoản 7 Điều 61 dự thảo Luật được kế thừa từ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (trước đó là Luật năm 2014) về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản, trong đó có điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản. Qua thực tiễn thi hành, quy định này không phát sinh vướng mắc cần sửa đổi. Dự thảo Luật cũng đã rà soát, cắt giảm một số điều kiện đầu tư, kinh doanh để cải thiện môi trường đầu tư. Vì vậy, Bộ Xây dựng đề xuất giữ nguyên thời hạn 06 tháng theo quy định hiện hành. 9. Một số nội dung khác

- Đề nghị xem xét toàn diện sự gắn kết giữa thị trường bất động sản, nhà ở, đất đai với hoạt động ngân hàng; cần phân định rõ nội dung đưa vào Luật và nội dung giao hướng dẫn chi tiết nhằm bảo vệ hệ thống tín dụng; rà soát dự thảo Luật từ góc độ tài chính để bảo đảm tổ chức tín dụng có cơ chế xử lý tài

sản bảo đảm, chuyển nhượng dự án đang thế chấp và khai thác thông tin thu hồi nợ, giúp cấp tín dụng an toàn và duy trì nguồn vốn cho thị trường. (03 ý kiến).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ Xây dựng phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành liên quan trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật để có sự gắn kết giữa thị trường bất động sản, nhà ở, đất đai với hoạt động ngân hàng; xác định rõ nội dung cần quy định trong Luật và nội dung giao quy định chi tiết, bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng và ổn định nền kinh; tạo điều kiện để ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm.

- Đề nghị đối với nhà ở riêng lẻ được thiết kế, xây dựng để chia thành nhiều căn hộ cho thuê phải nhận diện mục đích kinh doanh ngay từ khâu thiết kế, thực hiện theo dự án hoặc được quản lý như dự án và đáp ứng đầy đủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, cấp nước, mật độ dân cư, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; khắc phục tình trạng chỉ kiểm tra, xử lý sau khi xảy ra cháy, mất an toàn hoặc phát sinh hậu quả (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về tiêu chuẩn thiết kế, điều kiện xây dựng, quản lý vận hành, mật độ dân cư và phát triển loại hình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ thuộc phạm vi điều chỉnh chuyên ngành của pháp luật về Nhà ở, Xây dựng và Phòng cháy chữa cháy. Để bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo, các nội dung này đã được rà soát, hoàn thiện và quy định cụ thể trong Luật Nhà ở. Luật Kinh doanh bất động sản không quy định lại các tiêu chuẩn kỹ thuật, điều kiện phát triển nhà ở nêu trên, mà chỉ dẫn chiếu áp dụng để điều chỉnh hoạt động kinh doanh, cho thuê thương mại đối với sản phẩm đã đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn an toàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Đề nghị bổ sung nguyên tắc khuyến khích phát triển bất động sản xanh, công trình xanh, đô thị thông minh, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, năng lượng tái tạo và thích ứng với biến đổi khí hậu; giao Chính phủ quy định tiêu chí, điều kiện và cơ chế hỗ trợ như rút ngắn thủ tục, ưu tiên tiếp cận tín dụng xanh, bảo đảm đồng bộ với pháp luật có liên quan và gắn với kết quả môi trường có thể kiểm chứng (02 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về tiêu chuẩn công trình xanh, đô thị thông minh, tiết kiệm năng lượng và các cơ chế ưu đãi đầu tư, tín dụng xanh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản, mà thuộc pháp luật chuyên ngành về xây dựng, nhà ở, quy hoạch đô thị, tín dụng, ngân hàng, thuế. Luật Kinh doanh bất động sản chỉ điều chỉnh hành vi kinh doanh thương mại và điều kiện giao dịch tài sản. Do đó, để tránh chồng chéo chức năng quản lý nhà nước, các nội dung nêu trên cần được hoàn thiện trong pháp luật chuyên ngành liên quan, không quy định trực tiếp trong Luật này.

- Đề nghị bổ sung chính sách khuyến khích đối với dự án BT thực hiện

công trình xây dựng theo mô hình phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD), nhằm thu hút nguồn lực đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông (01 ý kiến).

Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về hình thức hợp đồng BT, phương thức đầu tư, cơ chế ưu đãi đầu tư và thu hút nguồn lực xã hội hóa cho hạ tầng giao thông thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (Luật PPP) và pháp luật về quy hoạch, đô thị. Luật Kinh doanh bất động sản chỉ điều chỉnh hành vi kinh doanh thương mại và điều kiện giao dịch đối với sản phẩm bất động sản đã được tạo lập hợp pháp. Do đó, để tránh chồng chéo chức năng quản lý và bảo đảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, nội dung nêu trên cần được nghiên cứu, hoàn thiện trong quá trình sửa đổi Luật PPP và các văn bản hướng dẫn liên quan, không quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản.

- Đề nghị nghiên cứu cơ chế áp dụng phù hợp theo khu vực, nhất là tại các phường miền núi khó thu hút nhà đầu tư xây dựng nhà thô; tránh áp dụng cứng yêu cầu phải xây dựng nhà ở trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời xem xét cơ chế đấu giá, chuyển nhượng để người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp điều kiện thực tế (01 ý kiến).

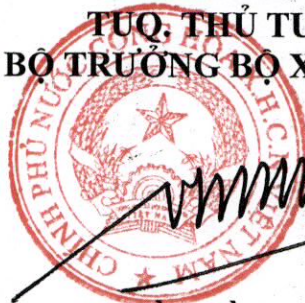
Về ý kiến này, Chính phủ giải trình như sau: Các nội dung về tiêu chí phân loại khu vực, vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; điều kiện miễn giảm yêu cầu xây thô tại địa bàn khó khăn; cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về Nhà ở và Đất đai, đã được quy định cụ thể trong Luật Nhà ở và Luật Đất đai. Luật Kinh doanh bất động sản không quy định lại các tiêu chí, khu vực áp dụng nêu trên, mà chỉ dẫn chiếu thực hiện và quy định điều kiện, quy trình đưa quyền sử dụng đất trong dự án đã có hạ tầng kỹ thuật vào kinh doanh thương mại, trên cơ sở khu vực đã được xác định phù hợp với pháp luật về nhà ở, đất đai.

Trên đây là nội dung tiếp thu giải trình ý kiến Đại biểu Quốc hội tại các tổ và tại Hội trường về định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Chính phủ kính báo cáo Quốc hội ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Ủy ban Pháp luật và Tư pháp của Quốc hội;
- Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- VPCP: BTCN, các PCN;
- Trợ lý, Thư ký TTgCP, PTTgCP;
- Các Vụ, Cục: QHĐP, PL, KTTH, TH;
- Công Pháp luật Quốc gia (để đăng tải);
- Lưu: VT, CN (02). 29

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



Trần Hồng Minh