

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 392 /TTr-CP

Hà Nội, ngày 12 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, căn cứ Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026 và Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, Chính phủ kính trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với những nội dung cơ bản như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

a) Cơ sở chính trị

- Văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng đã nêu: “*Nhận diện sớm, tận dụng mọi thuận lợi, thời cơ, vượt qua mọi khó khăn, thách thức tiếp tục phát triển nhanh và bền vững đất nước*”; về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển nhanh và bền vững đã xác định nội dung: “*Tiếp tục đổi mới mạnh mẽ, tạo đột phá để sớm hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, dưới sự lãnh đạo của Đảng, có sự quản lý của Nhà nước; giải quyết đúng đắn mối quan hệ giữa Nhà nước - thị trường - xã hội, khẳng định vai trò quyết định của thị trường trong huy động và phân bổ các nguồn lực phát triển; cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh bảo đảm thuận lợi, công khai, minh bạch, ổn định, giải phóng sức sản xuất, huy động mọi nguồn lực và tạo động lực mới cho phát triển*”, “*Chuyển mạnh phương thức quản lý nhà nước từ tiền kiểm sang hậu kiểm gắn với xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn để quản lý và tăng cường kiểm tra, giám sát. Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính, xây dựng...*”, “*Phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất, khoáng sản, thị trường năng lượng*”.

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã yêu cầu: *“Quản lý phát triển thị trường bất động sản minh bạch, công bằng, bền vững và hài hoà giữa các phân khúc, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, đổ vỡ quy mô lớn... Có chế tài nghiêm khắc đối với các chủ đầu tư không triển khai đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, ... tại các khu đô thị, khu nhà ở.”*

- Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

- Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV (yêu cầu: *“ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, tiêu cực”, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ” trong công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật*” - Mục 3).

- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị quy định về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật.

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia nêu rõ: *“Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân”.*

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy định pháp luật yêu cầu: *“Đổi mới mạnh mẽ tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để phát triển. Công tác xây dựng pháp luật phải bám sát thực tiễn, nâng cao năng lực phản ứng chính sách và giải quyết hiệu quả, kịp thời những vấn đề thực tiễn đặt ra, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; bảo đảm cơ sở pháp lý và các điều kiện để đẩy mạnh thực hiện chủ trương phân cấp, phân quyền; cải cách triệt để thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ; dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”, không đẩy khó khăn cho người dân, doanh nghiệp*

trong ban hành và tổ chức thi hành pháp luật. Các quy định của luật phải mang tính ổn định, có giá trị lâu dài.

- Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới.

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã nêu: “...*luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.*” “*Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.*”

Mục tiêu: “*Năm 2027, hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung, ban hành mới văn bản pháp luật bảo đảm cơ sở pháp lý đồng bộ cho hoạt động của bộ máy nhà nước theo mô hình chính quyền 2 cấp....*”. Đồng thời yêu cầu: “*Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” và việc cơ cấu lại không gian phát triển mới ở từng địa bàn*”.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: “*đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách*”, “*chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu*”.

- Nghị quyết số 244/2025/QH15 ngày 13/11/2025 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026.

- Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế nhà nước: “*Kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bảo đảm ổn định vĩ mô, các cân đối lớn của nền kinh tế, định hướng chiến lược phát triển, giữ vững quốc phòng, an ninh; góp phần phát huy giá trị văn hoá và tiến bộ công bằng, an sinh xã hội*”.

- Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị về hoàn thiện

cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới: “*Các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ giữa các chủ thể là các cá nhân, tổ chức không mang quyền lực nhà nước (quy phạm pháp luật tư) được thiết kế theo hướng chủ yếu đặt ra khung pháp lý mang tính nguyên tắc; các nội dung cụ thể để các chủ thể tự thoả thuận trên cơ sở nhu cầu, lợi ích, quyền tự định đoạt, tự chịu trách nhiệm của mình trên tinh thần không vi phạm điều cấm của luật, phát huy tính năng động, sáng tạo của người dân, doanh nghiệp, tạo động lực quan trọng để huy động mọi nguồn lực, khơi dậy mọi tiềm năng phục vụ phát triển đất nước*”.

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 của Ban Chấp hành Trung ương về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phấn đấu tăng trưởng “2 con số”, trong đó có chủ trương “*tăng cường đầu tư, hoàn thiện và khai thác hiệu quả hạ tầng khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo*” (Mục II.2.1.đ); “*Khẩn trương tháo gỡ căn bản các rào cản, điểm nghẽn về thể chế, cơ chế, chính sách. Tập trung rà soát, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển nền kinh tế số, đầu tư kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, quy hoạch, thương mại, khoáng sản, xây dựng... góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuẩn hoá, số hoá toàn bộ quy trình giải quyết thủ tục trên môi trường số, liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan; rút ngắn tối đa thời gian, chi phí tuân thủ cho người dân, doanh nghiệp*”.

- Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 Thông báo kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với một số cơ quan về tình hình triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới, trong đó có chủ trương “*Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua xây dựng thể chế, chính sách, quy hoạch để thị trường phát triển lành mạnh, minh bạch...*”, “*Tăng cường ứng dụng công nghệ số, dữ liệu trong quản lý phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản*”.

b) Cơ sở pháp lý

- Hiến pháp năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 203/2025/QH15) (sau đây viết là Hiến pháp năm 2013) đã khẳng định quyền tự do kinh doanh, quyền sở hữu của cá nhân, tổ chức và vai trò điều tiết nền kinh tế của nhà nước như sau: “*Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm*” (Điều 33); “*2. Các thành phần kinh tế đều là bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật. 3. Nhà nước khuyến*

khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác đầu tư, sản xuất, kinh doanh; phát triển bền vững các ngành kinh tế, góp phần xây dựng đất nước. Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa” (khoản 2, 3 Điều 51); “Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân” (Điều 52).

- Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị theo đó quy định: “*Đô thị loại IV, loại V, thị xã và thị trấn trước khi sắp xếp chưa được công nhận loại đô thị được xác định là đô thị loại III theo quy định của Nghị quyết này*”.

- Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó có đưa Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vào Chương trình lập pháp năm 2026.

- Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó phân công Chính phủ xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, trong đó: “*Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027*”.

- Tại Quyết định số 2352/QĐ-TTg ngày 24/10/2025 về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật, pháp lệnh, nghị quyết trong Chương trình lập pháp năm 2026, Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng trình dự án Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (sửa đổi).

- Quyết định số 701/QĐ-TTg ngày 20/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng trình dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Nghị quyết số 175/NQ-CP ngày 03/7/2026 của Chính phủ về chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), trong đó Chính phủ đã thông qua chính sách của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và giao

Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo quy trình thủ tục rút gọn.

- Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 của Chính phủ về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026, trong đó giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa uỷ quyền Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khoá XVI.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024 (được sửa đổi theo Luật số 43/2024/QH15 về hiệu lực thi hành). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, bảo đảm công khai, minh bạch, đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai, quy hoạch và các pháp luật liên quan.

Sau gần 02 năm thực hiện, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bộc lộ một số nội dung cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để phù hợp với yêu cầu mới về phát triển kinh tế - xã hội và chủ trương của Đảng, Nhà nước, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính; tổ chức lại bộ máy nhà nước, thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp; và các quy định của pháp luật có liên quan mới được sửa đổi, bổ sung. Đồng thời, Nghị quyết 190/2025/QH15 yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật để xử lý các quy định chịu tác động của việc sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, hoàn thành trước ngày 01/3/2027. Theo đó, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) cụ thể hóa các nội dung sau:

(1) Thể chế hóa đầy đủ các quan điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền; cải cách thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh, giảm chi phí tuân thủ, chuyển từ quản lý sang phục vụ, kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; Tháo gỡ các “điểm nghẽn” trong thực tiễn thi hành pháp luật về nhà ở; Luật chỉ quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung thuộc thẩm quyền của Quốc hội; các nội dung thực tiễn, thường xuyên biến động giao Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền quy định.

(2) Kế thừa các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành và các chính sách đã được kiểm nghiệm trong thực tiễn còn phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước nhằm bảo đảm tính ổn định, đồng bộ và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật; trong đó định hướng phát

triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh, bền vững. Đồng thời, dự thảo Luật bổ sung các quy định phục vụ chuyển đổi số trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường, tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện giao dịch.

Từ các căn cứ chính trị, căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên thì việc sửa đổi tổng thể để thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là hết sức cần thiết.

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

1. Mục đích ban hành

Việc sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương của Đảng, Nhà nước về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính; tạo điều kiện bình đẳng cho người dân, doanh nghiệp; khắc phục các bất cập trong thực tiễn và bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật bảo đảm sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

2. Quan điểm xây dựng

- Thể chế hóa đầy đủ chủ trương của Đảng, Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước; đa dạng hóa các chủ thể, loại hình tham gia bảo đảm cân đối cung - cầu; nhà nước giữ vai trò định hướng, có công cụ, cơ chế, chính sách kiểm soát, chủ động phòng ngừa, ngăn chặn tình trạng đầu cơ và điều tiết khi cần thiết để thị trường phát triển lành mạnh, minh bạch, ổn định, bền vững thị trường bất động sản.

- Tiếp tục tháo gỡ khó khăn, “điểm nghẽn” trong thực tiễn; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với tăng cường kiểm tra, giám sát; cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện kinh doanh nhằm giảm chi phí tuân thủ cho người dân và doanh nghiệp, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, bảo đảm thống nhất, đồng bộ với các quy định của Hiến pháp và hệ thống pháp luật có liên quan, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy sự phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản.

- Kịp thời sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để đáp ứng yêu cầu thực tiễn phát sinh trong quá trình tổ chức thi hành, phù hợp với việc sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

- Hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên cơ sở chuyển đổi số, xây dựng và vận hành thống nhất hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công khai, minh bạch thông tin, quản lý đầy đủ các giao dịch bất động sản, nâng cao hiệu quả công tác dự báo, điều tiết thị trường và phòng ngừa các hành vi gian lận, đầu cơ, thao túng thị trường.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được xây dựng đảm bảo các yêu cầu của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, đáp ứng tiến độ được giao tại Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, cụ thể như sau:

1. Tổng kết để đưa vào đánh giá thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trên toàn quốc.

2. Thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) gồm đại diện của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp, các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan và một số địa phương (Quyết định số 514/QĐ-BXD ngày 20 tháng 4 năm 2026).

3. Tổ chức Hội thảo lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, các doanh nghiệp, các chuyên gia, lấy ý kiến các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung dự án Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

4. Lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội và tiếp thu, giải trình các ý kiến và đã thực hiện đăng tải dự thảo Luật trên Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (văn bản số 10230/BXD-QLN ngày 03/7/2026).

5. Ngày 07/7/2026, Chính phủ tổ chức Phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026, trên cơ sở ý kiến của các Thành viên Chính phủ và kết luận của Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026, trong đó thống nhất hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trình Quốc hội trước ngày 10/7/2026 để Quốc hội xem xét, cho ý kiến tại kỳ họp không thường lệ tháng 8/2026.

Hiện nay, Hồ sơ Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chưa có Báo cáo thẩm định và Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp. Tuy nhiên, theo kế hoạch, dự kiến Hồ sơ dự án Luật sẽ được trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến tại kỳ họp không thường lệ tháng 8/2026 và thông qua tại kỳ họp thứ 2 vào tháng 10/2026. Đồng thời, do yêu cầu cấp bách về hoàn thiện thể chế, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đáp ứng yêu

cầu phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo đúng tiến độ theo kế hoạch, Chính phủ sẽ tiếp tục hoàn thiện và bổ sung hồ sơ dự án Luật theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Về cơ bản, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được nghiên cứu sửa đổi trên cơ sở kế thừa các nội dung đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bao gồm kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản. Ngoài ra, tại dự thảo Luật đã bổ sung quy định để làm rõ các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

b) Đối tượng áp dụng

Chính sách được áp dụng đối với: Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Luật gồm 10 Chương, 62 Điều. So với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (gồm 10 chương, 83 Điều), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) giảm 21 Điều tương ứng giảm khoảng 30%/tổng số Điều), cụ thể như sau:

- **Chương I: Những quy định chung**, gồm 10 điều: Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản; Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Giao dịch bất động sản.

- **Chương II: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn**, gồm 07 điều: Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; Nghĩa vụ của chủ đầu tư

dự án bất động sản; Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

- **Chương III: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**, gồm 04 điều: Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Thanh toán, bảo lãnh, bàn giao trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- **Chương IV: Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản**, gồm 07 điều: Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng; Điều kiện đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

- **Chương V: Chuyển nhượng dự án bất động sản**, gồm 04 điều: Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- **Chương VI: Hợp đồng kinh doanh bất động sản**, gồm 02 mục và 06 điều, trong đó *mục 1 về Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 03 điều* (Các loại hợp đồng, nội dung hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Sử dụng hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; Nguyên tắc thanh toán trong giao dịch bất động sản); *mục 2 về Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 03 điều* (Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản).

- **Chương VII: 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**, gồm 04 mục và 13 điều, trong đó **mục 1 về Sàn giao dịch bất động sản gồm 04 điều** (Điều kiện thành lập và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản); **mục 2 về Môi giới bất động sản gồm 04 điều** (Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; Nội dung môi giới và thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản; Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản); **mục 3 về Tư vấn, quản lý bất động sản gồm 03 điều** (Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản); **mục 4 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 gồm 02 điều** (Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản).

- **Chương VIII: Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**, gồm 03 điều: Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Xây dựng, quản lý Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- **Chương IX: Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản**, gồm 02 mục và 05 điều, trong đó **mục 1 về Điều tiết thị trường bất động sản gồm 03 điều** (Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; Thẩm quyền điều tiết thị trường bất động sản) và **mục 2 về Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản gồm 02 điều** (Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản).

- **Chương X: Điều khoản thi hành**, gồm 02 điều: Hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp.

3. Nội dung cơ bản

Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã thể chế hóa đầy đủ các quan

điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh **phân cấp, phân quyền; cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, cải cách thủ tục hành chính**; thúc đẩy **chuyển đổi số**, xây dựng hệ thống dữ liệu đồng bộ, liên thông, bảo đảm “đúng, đủ, sạch, sống”; giải quyết **tháo gỡ các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn**, rà soát **đảm bảo đồng bộ** với các pháp luật liên quan; hoàn thiện **cơ chế điều tiết, thúc đẩy** thị trường bất động sản phát triển mạnh, hiệu quả, bền vững; và luật chỉ **quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung** thuộc thẩm quyền của Quốc hội. Cụ thể như sau:

3.1. Các nội dung phân quyền, phân cấp

(1) Sửa đổi quy định về thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo hướng chuyển thẩm quyền từ Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện để phù hợp chủ trương đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và nâng cao tính chủ động của địa phương. Quy định ràng buộc trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án theo các cam kết khi đề xuất dự án, đề nghị làm chủ đầu tư dự án.

(2) Sửa đổi, bỏ nhiệm vụ thanh tra của Bộ Xây dựng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản để bảo đảm thống nhất, đồng bộ với Luật Thanh tra năm 2025.

(3) Sửa đổi trách nhiệm quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp theo Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025.

3.2. Các nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh

a) Về việc cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh

- Cắt giảm 01 điều kiện về thủ tục thông báo trước khi bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại khoản 8 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Đơn giản hóa, tiêu chuẩn hóa 06 nhóm điều kiện kinh doanh, gồm: điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân và tổ chức; điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- Đơn giản hóa, bãi bỏ một số điều kiện kinh doanh đối với hoạt động dịch vụ bất động sản, gồm: điều kiện về tên gọi, đăng ký hoạt động, chứng nhận đào

tạo của sàn giao dịch bất động sản; bãi bỏ yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- Giữ nguyên 02 nhóm điều kiện và làm rõ tiêu chí, trình tự về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản và yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

b) Về cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính

- Cắt giảm thủ tục hành chính: dự kiến cắt giảm 05/12 thủ tục hành chính, gồm: (i) Cắt giảm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư do đã phân cấp cho UBND cấp tỉnh thực hiện theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP; (ii) Cắt giảm thủ tục đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh theo Nghị định số 357/2025/NĐ-CP; (iii) Cắt giảm 03 thủ tục về cấp mới, cấp lại Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo Quyết định số 1757/QĐ-TTg.

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính: rà soát, đơn giản hóa 03 thủ tục liên quan đến cấp mới, cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

- Giữ nguyên và rà soát tinh gọn 04 thủ tục gồm: chuyển nhượng dự án bất động sản thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh; thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền Bộ Xây dựng.

3.3. Các nội dung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đảm bảo đồng bộ với các pháp luật liên quan; thúc đẩy chuyển đổi số; quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung

Trên cơ sở tổng kết thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, rà soát các quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu hoàn thiện thể chế trong giai đoạn hiện nay, dự thảo Luật tập trung sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn; bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng, bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các pháp luật có liên quan. Đồng thời, dự thảo Luật bổ sung các quy định phục vụ chuyển đổi số trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường, tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện giao dịch. Đối với các nội dung cần bảo đảm tính ổn

định, linh hoạt để đáp ứng yêu cầu quản lý trong từng thời kỳ, dự thảo Luật chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Cụ thể như sau:

a) Các nội dung sửa đổi, hoàn thiện

(1) *Sửa đổi, bổ sung các quy định chung của Luật Kinh doanh bất động sản* về: (i) bổ sung quy định để làm rõ Luật Kinh doanh bất động sản không điều chỉnh đối với trường hợp về đối tượng, trình tự giao dịch, hợp đồng trong mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; nhà ở chính sách; (ii) bổ sung loại hình nhà có mục đích lưu trú, nhà ở thương mại giá phù hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở; (iii) làm rõ quy định về phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng; bổ sung quy định về quy trình giao dịch bất động sản.

(2) *Sửa đổi, bổ sung các quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hướng:* quy định tại Luật các nguyên tắc, nội dung cơ bản; giao Chính phủ quy định chi tiết các điều kiện thực hiện tại Nghị định hướng dẫn.

(3) *Sửa đổi, bổ sung các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo hướng:* quy định đầy đủ các hình thức giao dịch, điều kiện và trình tự thực hiện; bảo đảm đồng bộ, phân định rõ với pháp luật đất đai, đầu tư và pháp luật có liên quan; làm rõ quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch; đồng thời rà soát quy định liên quan đến dự án đầu tư công tạo quỹ đất để đấu giá, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(4) *Sửa đổi, bổ sung các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản theo hướng:* đồng bộ quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư.

(5) *Sửa đổi, bổ sung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản theo hướng:* hoàn thiện hệ thống hợp đồng phù hợp với các loại hình bất động sản trên thực tế; làm rõ nguyên tắc áp dụng, thẩm quyền và trình tự thực hiện; đồng thời rà soát, thống nhất với pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng để khắc phục chồng chéo, giảm chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp.

(6) *Sửa đổi, bổ sung quy định về xây dựng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo hướng:* bảo đảm dữ liệu được tạo lập, cập nhật đầy đủ, liên tục, chính xác thông qua các nghiệp vụ liên quan đến nhà ở, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác có liên quan.

b) Các nội dung bổ sung mới

(1) Bổ sung quy định về quy trình giao dịch bất động sản.

(2) Bổ sung quy định về Mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản.

c) Các nội dung lược bỏ

(1) Lược bỏ một số quy định còn mang tính chung, thiếu nội hàm và các nội dung đã được quy định tại các pháp luật khác nhằm nâng cao tính thống nhất và thuận lợi trong quá trình áp dụng pháp luật.

(2) Lược bỏ quy định về yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định trùng lặp bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

V. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN

Trong quá trình nghiên cứu, xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Chính phủ nhận thấy cần xin ý kiến nội dung về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như sau:

1. Phương án 01:

Chủ đầu tư chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của dự thảo Luật, trong đó có điều kiện: *“đã 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) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”*.

- *Ưu điểm:* Phương án này bảo đảm tính kế thừa, ổn định của chính sách và không làm phát sinh xáo trộn so với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành; đồng thời bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư về điều kiện, năng lực tài chính của nhà đầu tư, chủ đầu tư khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

Thực tiễn thi hành trong thời gian qua cho thấy quy định này đã góp phần sàng lọc, nâng cao năng lực tài chính và trách nhiệm của chủ đầu tư, bảo đảm việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước trước khi chuyển nhượng dự án; đồng thời tạo thuận lợi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong công tác quản lý, giám sát, thẩm định và giải quyết thủ tục chuyển nhượng dự án, góp phần bảo đảm tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản và hài hòa quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, doanh nghiệp và các chủ thể có liên quan.

- *Nhược điểm:* Đòi hỏi chủ đầu tư phải có đủ năng lực tài chính để hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo cam kết và theo quyết định của

cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi thực hiện chuyển nhượng dự án.

2. Phương án 02:

Chủ đầu tư chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại Điều 30 của dự thảo Luật, trong đó chủ đầu tư chuyển nhượng nếu chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì có thể thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính bên chuyển nhượng chưa hoàn thành trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, trên cơ sở nghĩa vụ tài chính của dự án, phần dự án chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, bên nhận chuyển nhượng đã ký quỹ tại Kho Bạc Nhà nước hoặc được ngân hàng bảo lãnh để bảo đảm hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính này và các tài liệu này được kèm theo hợp đồng chuyển nhượng.

- *Ưu điểm:* Tạo điều kiện cho chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trong trường hợp gặp khó khăn về nguồn lực tài chính, qua đó góp phần đẩy nhanh việc chuyển giao dự án cho nhà đầu tư có đủ năng lực tiếp tục triển khai thực hiện, hạn chế tình trạng dự án chậm tiến độ hoặc kéo dài.

- *Nhược điểm:* Phương án này làm thay đổi chính sách đang được áp dụng ổn định, chưa bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các quy định của Luật Đầu tư và Luật Đất đai về yêu cầu năng lực tài chính của nhà đầu tư, chủ đầu tư khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án bất động sản.

Việc cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai có thể làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện các cam kết với Nhà nước, không bảo đảm mục tiêu sàng lọc nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính ngay từ giai đoạn triển khai dự án. Đồng thời, quy định này có thể tạo điều kiện để một số chủ đầu tư chuyển nhượng dự án nhằm thu lợi nhuận mà chưa hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, làm giảm tính công bằng giữa các chủ đầu tư, gia tăng hoạt động đầu cơ, mua bán dự án, ảnh hưởng đến kỷ cương trong quản lý đất đai, thị trường bất động sản và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Chính phủ đề xuất lựa chọn phương án 01 để đảm bảo tính kế thừa, ổn định, tránh xáo trộn so với quy định hiện hành và đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Về nguồn lực

Việc triển khai các quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chủ yếu được thực hiện trên cơ sở hệ thống tổ chức bộ máy quản lý nhà nước hiện có, không làm phát sinh thêm đầu mối tổ chức và biên chế. Đồng thời, việc thực hiện gắn với đẩy mạnh phân cấp giữa các cấp chính quyền, bảo đảm phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, nâng cao tính chủ động, trách nhiệm và hiệu quả trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung, các quy định được thiết kế phù hợp với năng lực tổ chức thực hiện hiện có, bảo đảm khả thi, không phát sinh biên chế mới, đồng thời nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Về cơ sở vật chất, trang thiết bị, các điều kiện bảo đảm thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Các cơ quan, tổ chức được phân công thực hiện đã cơ bản được trang bị đầy đủ cơ sở hạ tầng thông tin, hệ thống nền tảng quản lý và các trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác quản lý nhà nước và phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản.

Việc đầu tư, bố trí, sử dụng kinh phí được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và các quy định có liên quan, bảo đảm sử dụng hiệu quả, tiết kiệm và phù hợp với yêu cầu thực tiễn triển khai chính sách.

3. Đánh giá nguồn lực để xây dựng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Về nguồn lực: Nguồn lực thực hiện chủ yếu gồm hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và nguồn nhân lực quản lý, vận hành, khai thác hệ thống. Việc triển khai trên cơ sở hoàn thiện, nâng cấp hệ thống hiện có; đồng thời huy động sự tham gia của cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân trong việc cập nhật, khai thác và sử dụng dữ liệu.

Về nhân lực, không hình thành tổ chức mới; chủ yếu thực hiện phân cấp, ủy quyền giữa các cấp chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, bảo đảm không làm tăng biên chế và không phát sinh đầu mối mới.

Về kinh phí, chủ yếu phục vụ nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm an toàn, an ninh dữ liệu, vận hành hệ thống và đào tạo, bồi dưỡng nhân lực được bố trí, lồng ghép trong các chương trình, nhiệm vụ chuyển đổi số của Bộ Khoa học và

Công nghệ và các bộ, ngành, địa phương theo định hướng Nghị quyết số 57-NQ/TW; không hình thành chương trình đầu tư công độc lập và không phát sinh tổ chức mới, không phát sinh chi thường xuyên ngân sách nhà nước.

Đánh giá: Việc triển khai xây dựng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, hình thành cơ sở dữ liệu tập trung, thống nhất, qua đó nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, tăng cường khả năng phân tích, giám sát thị trường. Đồng thời tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong tiếp cận, khai thác thông tin, giảm chi phí tuân thủ, tăng tính minh bạch thị trường và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp.

4. Điều kiện bảo đảm cho việc thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

4.1. Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ giao các Bộ, ngành liên quan chủ trì xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật, bảo đảm đầy đủ nội dung, chất lượng, thống nhất và đúng tiến độ, tạo điều kiện triển khai đồng bộ, hiệu quả trong thực tiễn.

4.2. Tổ chức thực thi Luật sau khi ban hành

Tuyên truyền, phổ biến Luật: Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ tổ chức phổ biến, tuyên truyền nội dung Luật và các quy định có liên quan. Bộ Tư pháp chủ trì xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền, phổ biến kịp thời, bảo đảm tiếp cận đầy đủ đến cơ quan, tổ chức và người dân.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Ngoài kinh phí ngân sách nhà nước, huy động thêm nguồn lực từ tổ chức xã hội; đồng thời lồng ghép trong các chương trình, dự án liên quan để bảo đảm kinh phí thực hiện Luật. Cùng với đó, bảo đảm hạ tầng công nghệ thông tin phù hợp, xây dựng và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật: Tổ chức thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra và theo dõi thi hành Luật cùng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành, bảo đảm Luật được thực thi thống nhất, hiệu quả.

4.3. Nguồn lực triển khai Luật

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, các hoạt động triển khai chủ yếu bao gồm:

- Xây dựng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật. Xây dựng Kế hoạch triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).
- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến Luật tại các cơ quan trung ương, địa phương và thực hiện các hoạt động cần thiết khác.
- Tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về nhân lực, các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và các chủ thể có liên quan tiếp tục thực hiện nhiệm vụ theo cơ chế hiện hành, không phát sinh thêm biên chế hoặc tổ chức mới.

Về kinh phí, việc triển khai được thực hiện chủ yếu thông qua lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các bộ, ngành và địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, bảo đảm phù hợp khả năng cân đối và không tạo áp lực tăng chi ngân sách nhà nước.

5. Thời gian dự kiến trình Quốc hội dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Theo Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026 thì Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) dự kiến trình Quốc Hội xem xét, thông qua vào tại kỳ họp thứ 2 Quốc hội khóa XVI (tháng 10/2026). Tuy nhiên, theo Nghị quyết 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 của Chính phủ, dự án Luật dự kiến trình Quốc hội xem xét **cho ý kiến** tại kỳ họp không thường lệ tháng 8/2026 và trình Quốc hội xem xét **thông qua** tại kỳ họp tháng 10/2026.

Về dự kiến có hiệu lực của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi):

- Đối với các nội dung liên quan đến phân định thẩm quyền, phân cấp, phân quyền trong Nghị định số 140/2025/NĐ-CP và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, dự kiến có hiệu lực từ ngày 01/3/2027.
- Các nội dung chính sách còn lại dự kiến có hiệu lực từ ngày 01/7/2027.

Trên đây là Tờ trình Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Chính phủ kính trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định./.

(Gửi kèm theo Tờ trình này gồm: (1) Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); (2) Báo cáo tổng kết việc thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; (3) Báo cáo soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc; (5) Bản so sánh

dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; (6) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội; (7) Dự thảo Nghị định Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; (8) Các tài liệu khác).

Nơi nhận:

- Như trên; .
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, **CN** (03) **17**



TM. CHÍNH PHỦ
TUQ. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Trần Hồng Minh