

Số: /TTr-BXD

*Hà Nội, ngày tháng 9 năm 2013***TỜ TRÌNH**  
**Về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản sẽ góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội và quá trình xây dựng, phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước.

Để có cơ sở pháp lý điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, ngày 29/6/2006 Quốc hội đã thông qua Luật số 63/2006/QH11 về Kinh doanh bất động sản với 6 Chương 81 Điều (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2007). Sau khi Quốc hội thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành có liên quan đã ban hành nhiều văn bản pháp luật để hướng dẫn thi hành. Cụ thể là: Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở; Nghị quyết số 55/NQ-CP của Chính phủ ngày 14/12/2010 về việc đơn giản hóa thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng; Nghị quyết số 13/NQ-CP của Chính phủ ngày 10/5/2012 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường; Nghị quyết số 29/2012/QH13 của Quốc hội ngày 21/6/2012 về một số chính sách thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho tổ chức và cá nhân; Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và các Chỉ thị, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo, đôn đốc các Bộ ngành, địa phương triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản; khắc phục những bất cập của thị trường bất động sản (Chỉ thị số 11/2007/CT-TTg ngày 08/5/2007 về việc triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, Chỉ thị số 01/2008/CT-TTg ngày 08/01/2008 về một số giải pháp đẩy mạnh phát triển và quản lý thị trường bất động sản, Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động

sản, Quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 4/4/2008 về việc thành lập Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở, Quyết định số 1499/QĐ-TTg ngày 14/10/2008 về việc đổi tên và bổ sung chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở thành Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản)

Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành có liên quan đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn, tổ chức triển khai Luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, Bộ Xây dựng đã ban hành 05 Thông tư<sup>1</sup> và 01 Quyết định<sup>2</sup>. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cũng đã ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định cụ thể để thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan Trung ương ban hành<sup>3</sup>.

Tuy nhiên, sau hơn 6 năm triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành, bên cạnh những đóng góp tích cực của Luật Kinh doanh bất động sản thì đã phát sinh một số bất cập trong quy định của Luật cần được sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống pháp luật và phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

Để hoàn thiện Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 20/2011/QH13 ngày 26/11/2011 về Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh của Quốc hội nhiệm kỳ khóa XIII và Nghị quyết số 45/2013/QH13 ngày 18/6/2013 về điều chỉnh Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh Khóa XIII và Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh năm 2014 của Quốc hội, trong đó giao Chính phủ chỉ đạo nghiên cứu, xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản để trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua vào năm 2014.

Thực hiện các Nghị quyết nêu trên của Quốc hội và theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp cùng với các Bộ, ngành liên quan và các địa phương tổ chức Tổng kết việc thi hành các văn bản pháp luật về kinh doanh bất động sản và nghiên cứu, xây dựng dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Bộ Xây dựng xin báo cáo Chính phủ như sau:

---

<sup>1</sup> Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP, Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22/7/2009 quy định chi tiết thi hành một số nội dung của Nghị định số 23/2009/NĐ-CP, Thông tư số 20/2010/TT-BXD ngày 27/10/2010 về thí điểm xây dựng chỉ số đánh giá thị trường bất động sản, Thông tư số 12/2011/TT-BXD ngày 01/9/2011 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP ngày 07/6/2005 của Chính phủ về phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/3/2013 hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

<sup>2</sup> Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31/12/2007 về việc ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

<sup>3</sup> Riêng thành phố Hồ Chí Minh: Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành hơn 50 văn bản triển khai, tổ chức thi hành các quy định pháp luật của Trung ương về kinh doanh bất động sản.

## **A. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

### **I. Về kết quả chung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006**

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 được Quốc hội khóa XI thông qua vào ngày 29/6/2006, là Luật đầu tiên ở nước ta điều tiết chung, toàn diện về hoạt động kinh doanh bất động sản. Sau hơn 6 năm triển khai thực hiện trong điều kiện nền kinh tế đất nước có nhiều thay đổi, Luật Kinh doanh bất động sản đã có nhiều tác động tích cực thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, góp phần không nhỏ trong công cuộc phát triển kinh tế-xã hội đất nước, cụ thể như sau:

- Luật Kinh doanh bất động sản ra đời đã thể chế hóa đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, Hiến pháp, đáp ứng yêu cầu đổi mới toàn diện đất nước theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa. Luật Kinh doanh bất động sản đã quán triệt các quan điểm của Đảng về phát triển thị trường bất động sản ở nước ta theo hướng: Chủ động phát triển vững chắc thị trường bất động sản bao gồm cả quyền sử dụng đất, có sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế; chăm lo giải quyết vấn đề nhà ở cho nhân dân, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng và kinh doanh nhà theo hướng dẫn và quản lý của nhà nước; từng bước mở rộng thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư, kinh doanh bất động sản ở Việt Nam;

- Cùng với các luật có liên quan như Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Bộ luật Dân sự v.v.. tạo môi trường pháp lý ngày càng hoàn thiện, đầy đủ, đồng bộ để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, phù hợp với thông lệ quốc tế và lộ trình hội nhập của nền kinh tế nước ta với các nước trên thế giới;

- Các tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản đã được hình thành và từng bước hoàn thiện, chuyên nghiệp hóa góp phần minh bạch hóa các giao dịch trên thị trường bất động sản. Nhiều hoạt động mới lần đầu được triển khai ở nước ta như: sàn giao dịch bất động sản; đào tạo môi giới, định giá bất động sản, quản lý sàn giao dịch bất động sản<sup>4</sup>. Trong đó phải kể đến việc thành lập và hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản đã đem lại diện mạo mới cho thị trường bất động sản, tác động vào ý thức của người dân để thay đổi dần tập quán giao dịch cũ. Hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản đã tạo ra một sân chơi minh bạch cho các nhà đầu tư bất động sản và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa bất động sản nhất là nhà ở, kênh cung cấp thông tin thị trường quan trọng cho người dân và cho cơ quan quản lý nhà nước;

---

<sup>4</sup> Tính đến hết tháng 9/2013, trên phạm vi toàn quốc đã có 1.133 sàn giao dịch bất động sản được thành lập (trong đó: Hà Nội có 480 sàn, Thành phố Hồ Chí Minh có 405 sàn). Hoạt động của các sàn giao dịch đang từng bước hình thành một sân chơi minh bạch cho các nhà đầu tư bất động sản và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa bất động sản nhất là nhà ở. Hiện cả nước có 100 cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, trong đó có 25.213 người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, 11.117 người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản.

- Các chế tài xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản được ban hành đã có tác dụng ngăn ngừa các hành vi vi phạm trong lĩnh vực này. Các văn bản quy phạm pháp luật bất động sản được xây dựng trên quan điểm đơn giản, thông thoáng ở đầu vào và tăng cường khâu hậu kiểm. Luật kinh doanh bất động sản hiện hành đã góp phần quan trọng vào việc nâng cao nhận thức và kiến thức pháp luật cho doanh nghiệp, người dân, thúc đẩy sự phát triển lành mạnh và bền vững của thị trường bất động sản;

- Cải thiện môi trường kinh doanh theo hướng thông thoáng, thuận lợi hơn cho nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản (đặc biệt là đã thu hút được một lượng lớn nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản<sup>5</sup>). Nhiều dự án bất động sản, nhất là các khu đô thị mới, khu nhà ở cao tầng đã và đang được đầu tư xây dựng khang trang, hiện đại, đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đang phát triển rất nhanh, nhất là ở các đô thị lớn đã mang lại những diện mạo mới, góp phần cải thiện bộ mặt mỹ quan đô thị, đồng thời góp phần không nhỏ cho việc nâng cao điều kiện sống, sinh hoạt, làm việc cho nhiều tầng lớp nhân dân, thúc đẩy nhiều ngành sản xuất khác cùng phát triển, như ngành khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất công trình, đồ gia dụng v.v.. đóng góp đáng kể vào chủ trương kích cầu, chống suy giảm kinh tế trong thời gian qua;

- Thu ngân sách từ hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng tăng, góp phần không nhỏ vào tăng trưởng GDP của quốc gia và phát triển kinh tế đất nước<sup>6</sup>;

- Nguồn vốn tín dụng cho hoạt động kinh doanh bất động sản cũng tăng đáng kể, theo báo cáo của Ngân hàng nhà nước, tổng dự nợ tín dụng bất động sản trong cả nước tính đến ngày 31/12/2012 là hơn 228.000 tỷ đồng, tăng 14,1% so với thời điểm 31/12/2011.

Các kết quả cụ thể đạt được trong việc phát triển và quản lý thị trường bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã được nêu rõ trong Báo cáo tổng kết tình hình thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

## **II. Các tồn tại, bất cập của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006**

Qua hơn 6 năm triển khai thực hiện, bên cạnh những kết quả đạt được như nêu trên thì Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành và các văn bản hướng

---

<sup>5</sup> Kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành (01/7/2007), nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (vốn FDI) vào lĩnh vực BĐS tăng mạnh. Năm 2008, mặc dù trong bối cảnh kinh tế trong nước bị tác động bởi suy thoái kinh tế thế giới, đầu tư trực tiếp nước ngoài lại là điểm sáng của nền kinh tế với tổng vốn FDI đăng ký đạt khoảng 71,7 tỷ USD, tăng gấp 3,4 lần so với năm 2007 (đây được coi là năm có số vốn FDI cao nhất trong lịch sử thu hút FDI vào Việt Nam); trong đó, vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản đạt 23,6 tỷ USD. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản ngày một tăng cao, tính đến 31/12/2011 cả nước có 303 dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài được cấp phép còn hiệu lực (trong đó có 157 dự án 100% vốn đầu tư nước ngoài) với tổng vốn đăng ký là 45,9 tỷ USD (chiếm 25% tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam).

<sup>6</sup> Theo báo cáo của Bộ Tài chính, năm 2002 thu ngân sách từ bất động sản chỉ đạt 5.486 tỷ đồng nhưng đến năm 2011 đã tăng lên 67.000 tỷ đồng, riêng năm 2011 đã tăng hơn so với năm 2010 là 27.000 tỷ đồng

dẫn thi hành đã bộc lộ nhiều tồn tại và bất cập, cần thiết phải nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình hiện nay. Cụ thể như sau:

### ***1. Các tồn tại, bất cập chung***

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác như: nhà ở, đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính ..., nhưng các quy định trong từng lĩnh vực này vẫn chưa đồng bộ, chưa thống nhất. Các quy định về việc tạo quỹ đất cho phát triển các dự án bất động sản vẫn còn mang nặng tính “xin - cho”, trong khi pháp luật không có quy định yêu cầu các địa phương phải lập kế hoạch phát triển nhà ở và bất động sản nên trong thời gian vừa qua, tình trạng dự án bất động sản phát triển tràn lan, theo phong trào xảy ra khá phổ biến, nhiều chủ đầu tư được giao đất làm dự án nhưng không có khả năng tài chính để thực hiện dự án, dẫn đến chậm triển khai, dự án “treo”, đất để hoang hóa;

- Việc triển khai các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản liên quan đến nhiều thủ tục quy định tại nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau và không thống nhất về nội dung dự án, thẩm quyền phê duyệt, thủ tục phê duyệt dự án, cấp giấy chứng nhận đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị mới và các dự án đầu tư bất động sản khác quy định trong Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư<sup>7</sup>... đã gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc triển khai dự án bất động sản.

- Thị trường bất động sản phát triển không ổn định, trước năm 2011 thị trường bất động sản phát triển “nóng”, giá bất động sản tăng cao gây ảnh hưởng không tốt đến việc tạo lập về chỗ ở của người dân. Từ đầu năm 2012 đến nay thị trường bất động sản lại rơi vào tình trạng “nguội lạnh”, giá cả bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng sụt giảm ở tất cả các phân khúc thị trường. Số lượng giao dịch không nhiều, một số dự án không có giao dịch, thị trường bất động sản trầm lắng kéo dài chưa có dấu hiệu hồi phục, trừ phân khúc nhà ở có quy mô nhỏ, giá thấp. Nhiều doanh nghiệp bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản thực sự gặp khó khăn, nhất là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, tiềm lực tài chính hạn chế, phải vay vốn từ ngân hàng hoặc dựa vào nguồn vốn huy động từ khách hàng để triển khai dự án, khi thị trường trầm lắng đã bị thua lỗ, không có khả năng trả nợ ngân hàng. Thị trường bất động sản “đóng băng” không chỉ gây khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản mà còn ảnh hưởng tới thanh khoản của ngân hàng, thu ngân sách nhà nước, gây đình trệ sản xuất cho các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, doanh nghiệp xây lắp, doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh hàng trang trí nội thất,... Tồn kho vật liệu xây dựng, nhất là kính xây dựng, xi măng, gạch ốp lát, sứ vệ sinh theo đó cũng tăng lên, dẫn đến các doanh nghiệp

---

<sup>7</sup> Theo rà soát của Bộ Xây dựng thì TTHC về đầu tư, lập quy hoạch, phê duyệt dự án và thủ tục liên quan đến đất đai đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có khoảng 33 bước (chưa kể thủ tục về đền bù, giải phóng mặt bằng), thời gian thực hiện các thủ tục kể từ khi giới thiệu địa điểm tới khi khởi công xây dựng dự án thường kéo dài 1 - 2 năm, có khi còn lâu hơn như: Dự án Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính - Hà Nội, Dự án Thảo Điền - Thành phố Hồ Chí Minh thời gian thực hiện các thủ tục trước khi khởi công là hơn 2 năm; Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh - Hà Tây là 3 năm; Dự án Khu đô thị mới Cổ Nhuế - Hà Nội là 4 năm 3 tháng... Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 về thực hiện thí điểm một số TTHC trong đầu tư xây dựng đối với các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp nhưng tình hình các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản gặp vướng mắc về thủ tục hành chính vẫn chưa giải quyết được triệt để.

phải hoạt động cầm chừng, không phát huy hết công suất, thậm chí dừng sản xuất. Một số không nhỏ doanh nghiệp rơi vào tình trạng kinh doanh thua lỗ, phá sản đã ảnh hưởng rất lớn đến phát triển kinh tế và an sinh xã hội;

- Mặc dù lượng nhà ở tồn kho nhiều, không tiêu thụ được nhưng giá bất động sản nhìn chung vẫn còn đứng ở mức cao, vượt quá khả năng tài chính của người có nhu cầu thực sự về nhà ở, các doanh nghiệp chú trọng nhiều vào đầu tư loại nhà cao cấp (nhất là các căn hộ chung cư cao cấp)<sup>8</sup>. Đến nay, thị trường căn hộ cao cấp rơi vào “bão hòa” bởi nhà xây nhiều trong khi nhu cầu có khả năng thanh toán thực tế thấp. Thị trường thiếu hàng hóa có quy mô và giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, đặc biệt thiếu loại hình nhà ở cho thuê do vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài, nên hầu như chưa có doanh nghiệp đầu tư nhà ở để cho thuê, kể cả nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê với nhiều ưu đãi của Nhà nước<sup>9</sup>. Sự mất cân đối cung cầu đẩy giá bất động sản lên cao, người dân khó khăn trong tạo lập nhà ở dẫn đến tình trạng lấn chiếm đất công, xây dựng nhà trái phép diễn ra phổ biến tại các khu vực ven đô thị ở các đô thị lớn;

- Các tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển chưa tương xứng với mức độ phát triển của thị trường bất động sản, tính chuyên nghiệp chưa cao;

- Hệ thống tài chính bất động sản chưa hoàn thiện; thị trường bất động sản vẫn phụ thuộc lớn vào động thái của chính sách tiền tệ, tín dụng. Nguồn vốn cung cấp cho thị trường vẫn còn hạn chế, đặc biệt là nguồn vốn trung hạn và dài hạn. Hành lang pháp lý cho các công cụ tài chính trên thị trường bất động sản chưa hoàn thiện (chưa có quy định pháp lý làm căn cứ cho việc hình thành và phát triển các quỹ đầu tư bất động sản...). Nguồn vốn cho phát triển thị trường bất động sản vẫn phụ thuộc chủ yếu vào vốn tín dụng<sup>10</sup>, nên khi các tổ chức tín dụng, ngân hàng thực hiện chủ trương thắt chặt tín dụng đã gây nhiều khó khăn cho thị trường bất động sản;

- Thông tin về thị trường bất động sản vẫn khó tiếp cận, thiếu minh bạch. Thiếu các tiêu chí đánh giá thị trường bất động sản khoa học, thống nhất nên việc đánh giá thị trường bất động sản nặng cảm tính, phiến diện. Thông tin về thị trường bất động sản chủ yếu qua báo chí, thiếu thông tin chính thức từ các cơ quan quản lý nhà nước. Thiếu hệ thống cơ sở dữ liệu về bất động sản phục vụ cho công tác chỉ đạo điều hành của các cơ quan quản lý nhà nước các cấp;

---

<sup>8</sup> Phần lớn các doanh nghiệp đầu tư bất động sản chú trọng nhiều vào phát triển các căn hộ cao cấp, diện tích lớn (> 120 m<sup>2</sup>), giá bán cao (> 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>) mà chưa quan tâm phát triển các loại căn hộ có diện tích trung bình (có diện tích từ 70 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>), giá bán từ 20 - 30 triệu đồng/m<sup>2</sup> và diện tích nhỏ (< 70 m<sup>2</sup>), giá bán dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, phù hợp với đại bộ phận người dân có thu nhập trung bình và thu nhập thấp.

<sup>9</sup> Theo thống kê, loại hình nhà ở cho thuê/mượn chỉ chiếm 6,5% tổng số nhà ở trong cả nước, trong đó tỷ trọng nhà ở cho thuê tại khu vực đô thị là 13,6%.

<sup>10</sup> Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước, tổng dư nợ tín dụng bất động sản tính đến 31/7/2013 là 244.348 tỷ đồng, tăng 7 % so với thời điểm 31/12/2012. Trong đó: Nợ xấu chiếm khoảng 6,36% tổng dư nợ bất động sản, nhưng đại đa số doanh nghiệp bất động sản khó có khả năng thanh toán nợ khi đến hạn do không bán được sản phẩm.

- Hệ thống tổ chức về quản lý, điều hành thị trường bất động sản chưa hoàn thiện từ Trung ương đến địa phương. Đội ngũ công chức trong bộ máy quản lý nhà nước về lĩnh vực bất động sản còn thiếu về số lượng và yếu về trình độ chuyên môn. Việc quản lý điều hành thị trường bất động sản còn phân tán, xử lý vi phạm chưa kiên quyết, chưa nghiêm. Nhà nước chưa thể hiện được vai trò chủ động tham gia thị trường với tư cách chủ sở hữu đất đai và nhiều bất động sản nhất là trong lĩnh vực nhà ở để chủ động điều tiết thị trường bất động sản phát triển một cách ổn định, lành mạnh;

- Các địa phương chưa thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện của các chủ đầu tư dự án bất động sản về tiến độ góp vốn, huy động vốn, cũng như triển khai xây dựng dự án, nhất là trong việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của các dự án và nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

## **2. Các tồn tại, bất cập cụ thể**

- Quy định của Luật hiện hành về phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn hạn chế so với tổ chức, cá nhân trong nước ở ba điểm là: chưa được mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng hoặc để bán, cho thuê, cho thuê mua; chưa được thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại và chưa được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại. Những vấn đề này đã làm giảm sức hút đầu tư và tính cạnh tranh của thị trường bất động sản;

- Luật hiện hành chưa có các quy định cụ thể về đất, về vốn cho đầu tư bất động sản, chưa có quy định về đầu tư bất động sản phải theo kế hoạch phát triển bất động sản dẫn đến hiện tượng đầu tư kinh doanh dự án bất động sản "ồ ạt", dàn trải, theo "phong trào", trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng như hiện nay, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ngừng hoạt động, hoặc hoạt động cầm chừng, nhiều sàn giao dịch bất động sản đóng cửa; nhiều dự án thi công đình trệ hoặc bỏ dở dang, tình trạng tồn kho bất động sản nhiều ở các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh gây lãng phí và bức xúc trong nhân dân;

- Luật hiện hành đã có quy định về điều kiện năng lực tài chính mà chủ đầu tư phải có để thực hiện các dự án bất động sản (chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình từ 15% đến 20% tổng mức đầu tư của dự án). Tuy nhiên, việc triển khai trên thực tế là rất phức tạp và khó khăn, chủ đầu tư vẫn sử dụng số vốn này để thực hiện các dự án khác mà cơ quan nhà nước không kiểm soát được, dẫn đến kéo dài tiến độ thực hiện dự án, thậm chí dự án phải dừng thi công do thiếu vốn, gây bức xúc cho khách hàng và xã hội;

- Luật hiện hành chưa có quy định về việc xác định quyền sở hữu bất động sản trong các dự án bất động sản có mục đích sử dụng hỗn hợp và đa sở hữu gây khó khăn, phức tạp trong quá trình quản lý, sử dụng và kinh doanh loại dự án bất động sản này;

- Cùng với sự phát triển của thị trường bất động sản, thực tế hiện nay đã phát sinh một số giao dịch mới nhưng Luật hiện hành chưa điều chỉnh nên chưa có chế tài để xử lý như: hình thức cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

- Quy định của Luật hiện hành về việc chủ đầu tư huy động tiền ứng trước của khách hàng khi bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chưa chặt chẽ và còn chưa thống nhất với pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư xây dựng khu đô thị mới, nhất là chưa quy định chặt chẽ về tiến độ huy động, sử dụng vốn từ tiền ứng trước của khách hàng phải đúng mục đích, hiệu quả dẫn đến việc chủ đầu tư sử dụng vốn sai mục đích, đầu tư dàn trải vào các dự án khác dẫn đến chậm triển khai, dừng triển khai, thậm chí không còn khả năng tiếp tục thực hiện dự án, vi phạm hợp đồng, giao nhà chậm cho khách hàng... gây bất ổn, làm mất niềm tin của khách hàng vào thị trường bất động sản, tác động xấu đến môi trường kinh doanh của thị trường nói chung và các nhà đầu tư chấp hành tốt pháp luật nói riêng;

- Luật hiện hành quy định bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản đã giúp cho thị trường bất động sản hoạt động công khai, minh bạch hơn. Tuy nhiên, thực tế việc quy định bắt buộc giao dịch bất động sản phải thông qua sàn đã làm tăng thêm thủ tục, thêm chi phí mà người mua, người thuê, người thuê mua bất động sản phải gánh chịu thêm, và việc bắt buộc phải giao dịch thông qua Sàn chỉ cần thiết khi cung không đáp ứng cầu và thị trường “nóng, sốt” và chủ yếu cũng chỉ đối với bất động sản là nhà ở, còn như hiện nay thị trường “trầm lắng”, chủ đầu tư khuyến mại, chào bán rầm rộ, công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng mà vẫn không bán được hàng, các sàn gần như không có giao dịch, nhiều sàn phải đóng cửa, ...Do vậy việc bắt buộc giao dịch bất động sản phải qua sàn là không phù hợp;

- Luật hiện hành chưa có quy định về chuyển nhượng một phần dự án bất động sản trong khi trên thực tế hoạt động chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thông qua hình thức sáp nhập hoặc mua lại phần vốn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản diễn ra rất “sôi động” và Nhà nước không kiểm soát, quản lý được;

- Quy định về điều kiện và thủ tục cấp chứng chỉ hành nghề môi giới, định giá bất động sản trong Luật còn quá đơn giản, dễ dàng, nhất là không quy định về trình độ học vấn đối với người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản và không phải qua sát hạch đã làm giảm chất lượng, tính chuyên nghiệp của nghề môi giới, định giá bất động sản;

- Luật hiện hành quy định còn sơ sài về trách nhiệm quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chưa có quy định cụ thể về nội dung quản lý nhà nước, chưa có quy định về công tác phòng, chống rửa tiền trong hoạt động kinh doanh bất động sản và công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.



***Những tồn tại, bất cập trong thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 nêu trên do một số nguyên nhân chủ yếu sau:***

- Từ thực tế hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản cho thấy quá trình đầu tư kinh doanh bất động sản từ khi triển khai công tác chuẩn bị đầu tư đến khi sản phẩm bất động sản hình thành và lưu thông trên thị trường qua hệ thống sàn giao dịch là một chuỗi quy trình khép kín, có mối quan hệ chặt chẽ và thống nhất, không thể bỏ qua bất kỳ một thủ tục, một công đoạn nào trong quy trình. Luật Kinh doanh bất động sản hiện tại chưa đáp ứng đầy đủ một quy trình hoàn chỉnh, chặt chẽ về đầu tư kinh doanh bất động sản; vì vậy, hiệu quả thực hiện Luật còn hạn chế, phát sinh nhiều vướng mắc chưa thể tháo gỡ được;

- Điều kiện về vốn pháp định khi đăng ký kinh doanh bất động sản (6 tỷ đồng) là quá thấp cũng như quy định về năng lực tài chính của chủ đầu tư các dự án bất động sản chưa chặt chẽ, đã khiến cho một số lượng lớn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ra đời nhưng năng lực yếu, hoạt động thiếu chuyên nghiệp, không có trách nhiệm đối với khách hàng, không tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật. Thực trạng này làm cho thị trường tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, cạnh tranh không lành mạnh mà phần thiệt thòi thuộc về khách hàng của dự án và các doanh nghiệp có ý thức chấp hành pháp luật tốt, gây bức xúc trong xã hội;

- Các chủ đầu tư bất động sản chấp hành kém chế độ báo cáo về tình hình triển khai dự án với các cơ quan quản lý nhà nước dẫn đến việc cơ quan quản lý nhà nước các cấp thiếu cơ sở dữ liệu phục vụ cho công tác chỉ đạo điều hành, cũng như việc đề xuất các giải pháp trong điều hành thị trường, xử lý các vi phạm không kịp thời, mới dừng ở mức xử lý tình huống, chưa phải những giải pháp cơ bản, toàn diện và lâu dài;

- Việc tổ chức thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa nghiêm túc, đầy đủ; việc phổ biến, tuyên truyền pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa được quan tâm chú trọng, còn nặng về hình thức; việc thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản chưa kịp thời, nghiêm túc, quyết liệt;

- Tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản còn chưa đáp ứng yêu cầu, nhất là ở các cấp địa phương.

Từ các tồn tại, bất cập của Luật Kinh doanh bất động sản như nêu trên thì việc nghiên cứu, xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để Chính phủ trình Quốc hội thông qua, thay thế cho Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 là hết sức cần thiết.

## **B. QUÁ TRÌNH NGHIÊN CỨU, XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

Thực hiện Nghị quyết số 20/2011/QH13 ngày 26/11/2011 về Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh của Quốc hội Khóa XIII và theo sự phân công

của Chính phủ theo Quyết định số 207/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định 122/QĐ-BXD ngày 28/02/2013 về việc thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), đồng thời đã có văn bản số 158/BXD-QLN ngày 28/01/2013 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị tổ chức tổng kết việc thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006. Đến nay, đã có 55/63 địa phương đã tiến hành tổng kết và có báo cáo gửi về Bộ Xây dựng .

Trên cơ sở báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 của các địa phương , Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và đề xuất hướng sửa đổi Luật tại 2 miền (miền Nam vào ngày 16/5/2013 và miền Bắc vào ngày 23/5/2013) với sự tham dự của đại diện các tỉnh , thành phố trực thuộc Trung ương trong cả nước , các Hiệp hội nghề nghiệp có liên quan , nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và các chuyên gia về bất động sản .

Căn cứ vào kết quả tổng kết thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản, Bộ Xây dựng đã chủ trì nghiên cứu và xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), đã tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập nhiều lần để lấy ý kiến góp ý vào dự thảo Luật (sửa đổi). Ngày 23/8/2013, tại thành phố Đà Nẵng, Bộ Xây dựng cũng đã tổ chức Hội thảo toàn quốc với sự tham gia của đại diện 63 tỉnh, thành phố, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và các chuyên gia của các Hiệp hội, Hội nghề nghiệp có liên quan để lấy ý kiến đóng góp vào dự thảo này.

Sau khi có ý kiến góp ý tại Hội thảo, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện lại dự thảo và đã có văn bản đề nghị các Bộ, ngành, các địa phương và Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) tổ chức lấy ý kiến góp ý vào dự thảo này.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng đã chủ trì tổ chức khảo sát nghiên cứu kinh nghiệm của Hàn Quốc về hệ thống bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai, biên dịch, nghiên cứu các tài liệu có liên quan đến quản lý thị trường bất động sản của một số nước trong và ngoài khu vực.

Trên cơ sở kết quả của các hoạt động này, Bộ Xây dựng đã tiếp thu các ý kiến đóng góp và hoàn chỉnh dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với những nội dung chính sau đây:

## **C. ĐỀ XUẤT CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

### **I. Về quan điểm xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Bộ Xây dựng đề nghị việc xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) phải dựa trên các quan điểm chủ yếu sau:

(1). Việc sửa đổi, bổ sung phải phù hợp với Hiến pháp và thể hiện được đường lối đổi mới của Đảng, Nhà nước về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN có sự quản lý của nhà nước, tăng cường hội nhập kinh tế quốc tế.

(2). Việc sửa đổi phải kế thừa các nội dung, các ưu điểm, các kết quả đã đạt được và phải khắc phục được các nội dung, các bất cập, các tồn tại của Luật hiện hành, đồng thời phải bổ sung các quy định mới cho đầy đủ, chặt chẽ, đồng bộ nội dung, tạo điều kiện thông thoáng để thu hút các nguồn lực của các thành phần kinh tế trong và ngoài nước vào lĩnh vực bất động sản, để cho thị trường BĐS nói chung và hoạt động kinh doanh BĐS nói riêng phát triển một cách ổn định, lành mạnh, công khai minh bạch, vừa góp phần thúc đẩy nền kinh tế phát triển, vừa bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng hơn.

(3). Việc sửa đổi, bổ sung phải bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các luật có liên quan và phải đơn giản tối đa các thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, các doanh nghiệp và người dân tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời lại phải tăng cường hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước các cấp đối với thị trường bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng.

## **II. Về yêu cầu xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Việc nghiên cứu, xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để thay thế Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành cần bảo đảm các yêu cầu cơ bản sau đây:

(1). Đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế; thể hiện tinh thần của Đại hội X “*Nhà nước vừa quản lý tốt thị trường bất động sản vừa là nhà đầu tư bất động sản lớn nhất*” và Đại hội XI “*Nhà nước tạo lập, quản lý thị trường bất động sản và chủ động tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều tài sản trên đất để phát triển và điều tiết thị trường*”.

(2). Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản; tăng cường vai trò của cơ quan quản lý nhà nước các cấp về hoạt động kinh doanh bất động sản từ Trung ương đến địa phương nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững.

(3). Đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật, tránh sự trùng lặp, chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy định pháp luật.

(4). Sửa đổi các quy định bất cập, các quy định không còn phù hợp với tình hình mới.

(5). Bổ sung các quy định mới để điều chỉnh các lĩnh vực, các quan hệ còn bỏ trống chưa được pháp luật điều chỉnh. Cụ thể các quy định còn mang tính nguyên tắc, quy định chung chung để nâng cao tính khả thi khi áp dụng.

## **III. Về đề xuất các nội dung chủ yếu của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Để xử lý các tồn tại, bất cập trong quá trình thực thi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và theo quan điểm, yêu cầu xây dựng Luật Kinh doanh bất

động sản (sửa đổi) như nêu trên, Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản với những nội dung chủ yếu như sau:

### **1. Về bố cục của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành có 6 chương với 81 Điều, Bộ Xây dựng đề nghị Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có 5 chương và 84 Điều và được bố cục lại Chương, Mục, Điều, khoản cho phù hợp hơn.

So với Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, bố cục dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) giảm đi 01 chương và tăng thêm 03 Điều. Số lượng chương giảm đi là do:

- Ghép toàn bộ nội dung của Chương III về Kinh doanh quyền sử dụng đất của Luật hiện hành vào thành một mục của Chương II về Kinh doanh bất động sản của Luật sửa đổi;

- Bỏ Chương V của Luật hiện hành về Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản (trong đó bỏ 10 Điều quy định chi tiết về nội dung của các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản- những nội dung này sẽ được đưa vào Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật sau này; một số điều về hợp đồng còn lại được chuyển sang Chương II về Kinh doanh bất động sản và Chương III về Kinh doanh dịch vụ bất động sản);

- Bổ sung 01 chương mới là Chương IV về Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.

### **2. Những nội dung cơ bản của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**

#### ***2.1. Chương I. Những quy định chung (gồm 14 Điều: từ Điều 1 đến Điều 14)***

- Bổ sung, làm rõ đối tượng áp dụng của Luật này là các doanh nghiệp, hợp tác xã, cá nhân kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản tại khoản 1, 2 của Điều 2. Đồng thời bổ sung, làm rõ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không hoạt động kinh doanh bất động sản mà có bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản (khoản 4 Điều 3) thì không thuộc đối tượng áp dụng của Luật này;

- Bổ sung mới nội dung giải thích một số từ ngữ như Bất động sản, đầu tư tạo lập bất động sản để kinh doanh, tòa nhà hỗn hợp (khoản 1, 13 và 14 Điều 4) nhằm giúp cho việc hiểu và thi hành Luật một cách thống nhất;

- Bổ sung, làm rõ nội dung quy định về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh (Điều 6) cụ thể như sau:

*“Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh bao gồm:*

- a) Các loại nhà, công trình xây dựng mà chủ sở hữu được phép bán, cho thuê, cho thuê mua, góp vốn theo quy định của pháp luật;*

b) *Quyền sử dụng đất mà chủ sử dụng được phép chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật về đất đai.*

c) *Các loại bất động sản khác theo quy định của pháp luật”.*

- Sửa đổi, bổ sung, làm rõ về hồ sơ đối với 02 loại nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh (Điều 7) là nhà, công trình xây dựng đã có sẵn và nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản (Điều 8), trong đó có quy định cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có thể hành nghề môi giới bất động sản, kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có thể hành nghề định giá bất động sản;

- Bổ sung quy định về mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Điều 10) theo hướng cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được “*thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại*” và “*Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài; quỹ đầu tư nước ngoài; chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam được thuê, được mua và sở hữu diện tích văn phòng để làm việc, để cho thuê; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở*”;

- Bổ sung quy định cụ thể về địa điểm công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh là bên cạnh hình thức công khai thông tin tại sàn giao dịch bất động sản và trên phương tiện thông tin đại chúng thì phải thực hiện công khai thông tin tại dự án bất động sản, trụ sở làm việc và Trang tin điện tử (Website) của chủ đầu tư (Điều 11) nhằm giúp cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu, tiếp cận và sử dụng dễ dàng thông tin về bất động sản;

- Sửa đổi, bổ sung quy định về các hành vi bị cấm như “*thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh các dự án bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản không đúng theo quy định của pháp luật*”, “*đầu tư xây dựng dự án bất động sản gây phương hại đến quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng, di tích lịch sử văn hóa*” (Điều 14).

## **2.2. Chương II. Kinh doanh bất động sản (gồm 37 điều, từ Điều 15 đến Điều 51)**

Đây là Chương mới gồm 7 mục được tạo thành từ một số điều của Chương II và chương III Luật hiện hành và có sắp xếp, sửa đổi và bổ sung thêm một số điều mới để làm rõ những vấn đề trong đầu tư tạo lập bất động sản để kinh doanh (Mục 1), các quy định chung về kinh doanh bất động sản (Mục 2), các nội dung về mua bán nhà, công trình xây dựng (Mục 3), về cho thuê nhà, công trình xây dựng (Mục 4), về cho thuê mua nhà, công trình xây dựng (Mục 5), kinh doanh quyền sử dụng đất (Mục 6), về chuyển nhượng dự án bất động sản (Mục 7).

Trong đó có 08 điểm mới, quan trọng, cụ thể là:

*Thứ nhất*, bổ sung quy định tổ chức, cá nhân đầu tư tạo lập bất động sản để kinh doanh phải bảo đảm nguyên tắc: phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội của địa phương và quốc gia, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, *kế hoạch triển khai dự án bất động sản*, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; bảo đảm xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, an ninh, quốc phòng; khai thác và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả các nguồn lực đất đai, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường; bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà đầu tư, Nhà nước và cộng đồng dân cư (Điều 15).

*Thứ hai*, bổ sung quy định về đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp để kinh doanh trong đó quy định việc đầu tư tạo lập tòa nhà hỗn hợp phải bảo đảm kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án, trường hợp đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp có cả mục đích để ở thì phải đầu tư xây dựng tách biệt cửa ra vào, tiền sảnh, cầu thang bộ, cầu thang máy để sử dụng riêng cho khu vực các căn hộ (Điều 15). Đồng thời quy định “*quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các phần diện tích trong tòa nhà hỗn hợp phải thống nhất theo một hình thức ổn định lâu dài hoặc thuê*” (Điều 28) nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và đảm bảo công bằng về quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khi sở hữu, kinh doanh loại dự án bất động sản này.

*Thứ ba*, bổ sung quy định về điều kiện lựa chọn chủ đầu tư dự án bất động sản phải là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, *phải ký quỹ cam kết đầu tư thực hiện dự án* (Điều 19) nhằm ràng buộc và nâng cao trách nhiệm của các chủ đầu tư trong triển khai dự án bất động sản, khắc phục tình trạng chủ dự án triển khai chậm, bỏ dự án hoặc chuyển nhượng dự án, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, không đúng nghĩa vụ với nhà nước, với khách hàng như thời gian qua. Đồng thời, quy định về ký quỹ cũng bảo đảm tính thống nhất với Luật Đất đai (sửa đổi) đang trình Quốc hội.

*Thứ tư*, sửa đổi quy định không bắt buộc tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản mà Nhà nước chỉ khuyến khích mọi tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản (Điều 23) để khắc phục những tồn tại, bất cập như phần trên đã nêu.

*Thứ năm*, bổ sung quy định *cho thuê, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai* (Điều 23) nhằm tạo điều kiện cho các chủ đầu tư sớm có thêm nguồn vốn thực hiện dự án bất động sản cũng như đáp ứng nhu cầu của khách hàng cần đặt thuê, thuê mua sớm để yên tâm và có thời gian chuẩn bị vào hoàn thiện bất động sản trước khi đưa vào sử dụng.

*Thứ sáu*, bổ sung quy định về việc thanh toán giao dịch bất động sản theo *hình thức trả một lần, trả chậm, trả dần đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn và trả tiền ứng trước đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai*. Trong đó, bổ sung quy định về việc thanh toán theo hình thức trả tiền

trước được thực hiện nhiều lần nhưng phải bảo đảm nguyên tắc: “*Lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho bất động sản đó, các lần huy động tiếp theo phải phù hợp với tỷ lệ hoàn thành bất động sản và tiến độ bàn giao bất động sản nhưng số tiền ứng trước không được vượt quá 90% giá trị hợp đồng hai bên đã ký kết tính đến thời điểm bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tính đến thời điểm bàn giao bất động sản đối với trường hợp cho thuê, cho thuê mua*” và bổ sung quy định về việc đặt cọc trong giao dịch bất động sản để ràng buộc thêm trách nhiệm của khách hàng khi đã đăng ký, ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua bất động sản (Điều 26).

*Thứ bảy*, bổ sung quy định chủ đầu tư dự án bất động sản khi ký hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai *phải có bảo lãnh* của Tổ chức tài chính hoặc ngân hàng nhằm tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc đảm bảo tiến độ dự án bất động sản, hợp đồng đã ký kết với khách hàng và sử dụng vốn huy động đúng mục đích (Điều 27).

*Thứ tám*, bổ sung quy định về chuyển nhượng một phần dự án bất động sản nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế và tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư trong đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản hiện nay (Mục 7).

### **2.3. Chương III. Kinh doanh dịch vụ bất động sản (gồm 25 điều, từ Điều 52 đến Điều 76)**

Chương này được hoàn thiện trên cơ sở nội dung của Chương IV Luật hiện hành, có sửa đổi, bổ sung thêm một số Điều, khoản mới để làm rõ những nội dung về nguyên tắc kinh doanh dịch vụ bất động sản (Mục 1), dịch vụ môi giới bất động sản (Mục 2), dịch vụ định giá bất động sản (Mục 3), dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (Mục 4) và các dịch vụ bất động sản khác (Mục 5).

Có hai điểm mới của Chương này là:

*Thứ nhất*, bổ sung quy định về thẻ hành nghề môi giới, định giá bất động sản và quy định trước khi cấp thẻ hành nghề thì cá nhân phải qua sát hạch về môi giới, định giá bất động sản (Điều 61 và Điều 66), đồng thời bổ sung tiêu chuẩn của cá nhân muốn được cấp thẻ hành nghề môi giới bất động sản thì phải có trình độ từ đại học trở lên nhằm tăng cường chất lượng, nâng cao tính chuyên nghiệp trong kinh doanh dịch vụ bất động sản (Điều 61).

*Thứ hai*, bổ sung quy định cho phép Sở Xây dựng cũng được thành lập sàn (đơn vị sự nghiệp hoặc công ty dịch vụ công) nhằm tạo thêm kênh thông tin bất động sản đáng tin cậy cho nhà đầu tư và người dân, cũng như để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước được tốt hơn (Điều 67).

### **2.4. Chương IV. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản (gồm 6 điều, từ Điều 77 đến Điều 82)**

Đây là Chương mới được tạo thành từ một số điều của Luật hiện hành và bổ sung thêm một số điều mới để làm rõ những vấn đề về nội dung và trách

nhệm quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, nội dung về phòng, chống rửa tiền trong hoạt động kinh doanh bất động sản, thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

## **2.5 Chương V. Điều khoản thi hành (gồm 02 điều, từ Điều 83 đến Điều 84).**

Chương này quy định về hiệu lực thi hành và thẩm quyền quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

*Ngoài việc sắp xếp, bố cục lại dự thảo Luật sửa đổi và những nội dung chính được sửa đổi so với Luật hiện hành như nêu trên, dự thảo Luật đã hoàn thiện các nội dung, câu từ, điều, khoản cho đầy đủ, lô-gic, chặt chẽ hơn.*

### **D. MỘT SỐ VẤN ĐỀ CÒN CÓ Ý KIẾN KHÁC NHAU**

Trong quá trình xây dựng dự án Luật, đa số ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương nhất trí với các nội dung của dự án Luật như đã nêu trên. Tuy nhiên, vẫn còn có ý kiến khác nhau về một số vấn đề cụ thể như sau:

#### **I. Về phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Điều 10)**

Đa số ý kiến nhất trí với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) là chỉ mở rộng thêm một số hoạt động kinh doanh bất động sản cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài như Điều 10 của dự thảo.

Tuy nhiên, có một số ý kiến đề nghị cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được hoạt động kinh doanh bất động sản như tổ chức, cá nhân trong nước, không nên hạn chế như quy định trong dự thảo.

#### **II. Về trách nhiệm của chủ đầu tư khi bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai (Điều 27)**

Đa số ý kiến nhất trí với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định chủ đầu tư các dự án bất động sản khi ký hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai phải có bảo lãnh của Tổ chức tài chính hoặc ngân hàng để khắc phục tình trạng chủ đầu tư đã huy động vốn từ tiền ứng trước của khách hàng nhưng sử dụng không đúng mục đích, đầu tư dàn trải vào nhiều dự án khác, sau đó không triển khai dự án hoặc triển khai “cầm chừng”, không bàn giao nhà theo đúng tiến độ và hợp đồng cho khách hàng.

Tuy nhiên, có một số ý kiến đề nghị yêu cầu chủ đầu tư trước khi tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải mua bảo hiểm/ ký quỹ đối với tiền mua, tiền thuê, tiền thuê mua nhà, công trình xây dựng ứng trước của khách hàng tại tổ chức tín dụng tại Việt Nam để tránh rủi ro cho khách hàng thay vì quy định phải có bảo lãnh như dự thảo.



### **III. Về quy định kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản (Điều 23)**

Đa số ý kiến nhất trí với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chỉ nên quy định Nhà nước khuyến khích mọi tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên, đồng thời giảm chi phí kinh doanh và thủ tục hành chính;

Tuy nhiên, có một số ý kiến lại cho rằng cần quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản như quy định hiện hành.

Với những nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như nêu trên, Bộ Xây dựng cho rằng, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) sau khi được Chính phủ và Quốc hội thông qua sẽ điều chỉnh toàn diện các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo cơ sở pháp lý để giải quyết cơ bản các tồn tại, vướng mắc phát sinh trong thời gian vừa qua, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, đồng thời nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản thời gian tới.

Bộ Xây dựng xin báo cáo và đề nghị Chính phủ xem xét, thông qua dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để có cơ sở trình Quốc hội cho ý kiến tại Kỳ họp lần thứ 7 vào năm 2014 của Quốc hội

(Kèm theo là dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã được hoàn thiện theo những nội dung nêu trên./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VP, Cục QLNN (2b).

**BỘ TRƯỞNG**

**Trịnh Đình Dũng**