Bộ Xây dựng
17-04-2024
18:04:11 +07:00

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 74 /BC-BXD	*Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2024*

BÁO CÁO
Đánh giá tác động của chính sách trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi năm 2020) và hướng dẫn tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP), thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng xây dựng Báo cáo đánh giá tác động của các chính sách trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẤP CẬP TỔNG QUAN

1. Bối cảnh xây dựng chính sách

Ngày 28/11/2023, tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 thay thế Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (*sau đây gọi là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*). Tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Quốc hội đã giao Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản, điểm của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Căn cứ quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật phải được ban hành kịp thời và có hiệu lực thi hành cùng thời điểm có hiệu lực thi hành của Luật mới được ban hành. Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là cần thiết, bảo đảm tuân thủ quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Hiện nay, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ (*sau đây gọi là Nghị định số 02/2022/NĐ-CP*) đang có hiệu lực thi hành để quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã được thay thế bằng Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, do đó, việc xây dựng ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để thay thế Nghị định số 02/2022/NĐ-CP và bảo đảm thực hiện các nhiệm vụ được Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao Chính phủ quy định chi tiết, cũng như bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật là hết sức cần thiết.

2. Mục tiêu xây dựng chính sách

2.1. Mục tiêu chung

- Quy định đầy đủ, cụ thể các nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao Chính phủ quy định chi tiết bảo đảm phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương về thị trường bất động sản.

2.2. Mục tiêu cụ thể

- *Một là,* bảo đảm mục tiêu cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ các điều kiện đầu tư kinh doanh không còn phù hợp nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân, doanh nghiệp.

- *Hai là*, bảo đảm sự đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan.

- *Ba là* tạo lập hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất để quản lý thị trường bất động sản, hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

- *Bốn là* tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch;

- *Năm là* nâng cao trách nhiệm, năng lực của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm chủ đầu tư dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tổ chức, cá nhân thực hiện dịch vụ, môi giới bất động sản.

- *Sáu là* tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH

Để đạt được các mục tiêu xây dựng Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 như đã đặt ra ở trên, dự thảo Nghị định đã bám sát các điều, khoản, điểm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao Chính phủ quy định chi tiết để cụ thể hóa thành các quy định cụ thể, bao gồm:

(1) Chính sách về kinh doanh bất động sản;

(2) Chính sách về kinh doanh dịch vụ bất động sản;

(3) Chính sách về điều tiết để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh;

(4) Chính sách về quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Mỗi nhóm chính sách này sẽ bao gồm các quy định cụ thể, được kế thừa từ quy định hiện hành và có các quy định mới được bổ sung nhằm cụ thể hóa các nội dung mà Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể như sau:

1. Chính sách 1: Chính sách về kinh doanh bất động sản

1.1. Xác định vấn đề bất cập

Một là, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và dự án bất động sản là những loại hình bất động sản có đặc thù và tính chất khác nhau. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chưa có quy định riêng biệt để xác định rõ, phân định rõ sự khác biệt của các loại hình bất động sản này; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP cũng không quy định chi tiết nội dung này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định cụ thể, nhất là về công trình xây dựng và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

Hai là, việc công khai về bất động sản đưa vào kinh doanh mặc dù đã có quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhưng còn chung chung, chưa đáp ứng được yêu cầu công khai, minh bạch trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP cũng không quy định chi tiết nội dung này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định cụ thể về thông tin đối với từng loại hình bất động sản, dự án bất động sản phải công khai khi đưa bất động sản vào kinh doanh.

Ba là, một số quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã được luật hóa tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (như điều kiện về vốn chủ sở hữu đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư thông qua dự án bất động sản), do đó cần thiết phải bãi bỏ các nội dung của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP đã được đưa lên Luật. Đồng thời, quy định chi tiết những nội dung Luật giao (về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ), đây cũng là các nội dung mà Nghị định số 02/2022/NĐ-CP chưa quy định cụ thể hoặc chưa quy định dẫn đến địa phương, doanh nghiệp còn lúng túng.

Bốn là, quy định về điều kiện phải có văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mặc dù đã được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhưng còn khái quát, chưa cụ thể và chưa được quy định cụ

thể thủ tục, hồ sơ, thời gian giải quyết trong Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Vì vậy, cần thiết phải có quy định cụ thể nội dung Luật giao nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện thủ tục, hồ sơ, thời gian giải quyết để xác định nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Năm là, quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản là một loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh khá phổ biến trong thực tiễn, tuy nhiên Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ mới có quy định về nguyên tắc, quyền, nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất mà chưa có quy định cụ thể đối với hoạt động kinh doanh loại hình bất động sản này; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP cũng chưa có quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định cụ thể nội dung Luật giao nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện thủ tục, hồ sơ, thời gian giải quyết để xác định quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Sáu là, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đã được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP nhưng cần được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung trên cơ sở kế thừa có chọn lọc và phù hợp với những nội dung mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (về trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư; về chủ đầu tư chuyển nhượng dự án không bắt buộc phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng...). Vì vậy, cần thiết phải có quy định cụ thể nội dung Luật giao, phù hợp với thực tiễn và những nội dung mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Bảy là, hợp đồng kinh doanh bất động sản là văn bản quan trọng trong hoạt động kinh doanh bất động tuy nhiên Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 mới chỉ quy định một số loại hợp đồng và chưa tách bạch nhà ở và công trình xây dựng, trong khi đây là những loại hình bất động sản khác nhau. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP cũng chưa có quy định chi tiết về các loại hợp đồng. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định chi tiết các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, đồng thời giao Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản. Vì vậy, cần thiết phải nghiên cứu ban hành các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản trên cơ sở kế thừa có chỉnh lý các hợp đồng mẫu đã ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP và bổ sung các hợp đồng mẫu chưa có theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Tám là, trình tự thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn mặc dù đã được quy định trong Nghị định số 02/2022/NĐ-CP tuy nhiên còn phân tán: (i) trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được quy định dẫn chiếu thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở; (ii) trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Đồng thời, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 không quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản mà giao Chính phủ quy định chi tiết. Vì vậy, cần thiết phải quy định có quy định cụ thể, rõ ràng, tập trung nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao và tập trung trong một nghị định để các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, người dân dễ áp dụng thực hiện.

1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Cụ thể hóa các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5; Điều 6; điểm b, điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 9; khoản 4 Điều 24; khoản 7 Điều 31; Điều 42; khoản 1 Điều 44 và Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ cho hoạt động kinh doanh bất động sản. Kế thừa có chọn lọc các quy định hiện hành và quy định chi tiết các quy định mới.

- Tăng cường tính công khai, minh bạch của hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thuận tiện trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Không phát sinh thêm thủ tục hành chính, công khai, minh bạch và đơn giản hóa các thủ tục hành chính.

- Nâng cao vai trò quản lý Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động kinh doanh bất động sản; đồng thời nâng cao trách nhiệm của các bên liên quan trong hoạt động kinh doanh bất động sản, nhất là trách nhiệm của chủ đầu tư dự án.

- Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

a) Phương án 1: giữ nguyên như chính sách, quy định hiện hành

b) Phương án 2: quy định các nội dung mà Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể:

(1) Về công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp

và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; về phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

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

(3) Về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; về vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; về kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ; về bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ.

(4) Về việc thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của chủ đầu tư dự án.

(5) Về việc thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng của chủ đầu tư dự án.

(6) Về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

(7) Về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.

(8) Về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan

1.4.1. Phương án 1: giữ nguyên như chính sách, quy định hiện hành

a) Tác động kinh tế, xã hội:

- Về tác động tích cực:

+ Đối với Nhà nước: Giữ nguyên quy định hiện hành, Nhà nước không phải bỏ nguồn lực ban hành quy định mới.

+ Đối với doanh nghiệp: không có tác động tích cực vì không có quy định cụ thể hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: không có tác động tích cực.

- Về tác động tiêu cực:

+ Đối với Nhà nước: nếu giữ nguyên các quy định hiện hành sẽ không bảo đảm phù hợp điều kiện thực tiễn cũng như không phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới được ban hành; dẫn đến ảnh hưởng đến công tác quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của cơ quan nhà nước.

+ Đối với doanh nghiệp: nếu giữ nguyên các quy định hiện hành sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp do các quy định không còn phù hợp.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: Một số đối tượng như cá nhân, tổ chức nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sẽ gặp khó khăn do chưa có quy định cụ thể các nội dung, vấn đề còn quy định chung chung gây lúng túng khi áp dụng thực hiện của quy định hiện hành

b) Tác động về bình đẳng giới: Phương án này không có sự phân biệt về giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Phương án này không phát sinh thủ tục hành chính do giữ nguyên quy định hiện hành.

d) Tác động về nguồn lực:

- Tác động đối với bộ máy nhà nước: Phương án này giữ nguyên quy định hiện hành không tác động tới tổ chức bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: Các điều kiện đảm bảo thi hành không phát sinh thêm vì không có thay đổi các quy định hiện hành.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật:

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: Phương án này chưa bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; đồng thời chưa bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với pháp luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Tổ chức tín dụng.

- Tương thích với các điều ước quốc tế: Phương án này bảo đảm tương thích với các quy định tại các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên gần đây.

1.4.2 Phương án 2: quy định chi tiết một số nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nêu tại 1.3.b trên cơ sở kế thừa quy định hiện hành có chọn lọc và quy định chi tiết nội dung mới

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Tác động tích cực:

+ Đối với Nhà nước: Việc sửa đổi, bổ sung và quy định chi tiết một số quy định trong chính sách về kinh doanh bất động sản (như quy định rõ ràng các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh, các công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, thương mại, dịch vụ, du lịch lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.....) có tác động tích cực trong việc thể hiện rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong việc tạo hành lang pháp lý cho các chủ thể

thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khi tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản và khuyến khích thu hút các thành phần kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài tham gia hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

+ Đối với doanh nghiệp: có tác động tích cực trong việc giúp thúc đẩy các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và rõ trách nhiệm của doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh bất động sản của mình.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: quy định cụ thể rõ ràng sẽ tạo điều kiện thuận lợi giúp các tổ chức, cá nhân hiểu rõ hơn quy định pháp luật, thuận tiện hơn trong việc áp dụng pháp luật khi tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản. Qua đó, thu hút các thành phần kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài tham gia hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

- Tác động tiêu cực:

+ Đối với Nhà nước: phát sinh chi phí nguồn lực để nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, chi phí phổ biến, tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đối với các quy định pháp luật mới ban hành.

+ Đối với doanh nghiệp: phát sinh chi phí tham gia tập huấn, phổ biến pháp luật mới ban hành.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: không có tác động tiêu cực.

b) Tác động về bình đẳng giới: Phương án này không có sự phân biệt về giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Phương án này cơ bản kế thừa quy định hiện hành của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan như pháp luật về đất đai, về quản lý phát triển đô thị. Do đó, không phát sinh thủ tục hành chính mới mà chỉ quy định cụ thể rõ ràng về thời gian, trình tự thủ tục thực hiện.

d) Tác động về nguồn lực:

- Tác động đối với bộ máy nhà nước: Phương án này không tác động tới tổ chức bộ máy Nhà nước nên không đánh giá. Nguồn nhân lực, tài chính phát sinh thêm chủ yếu là các nguồn lực xã hội, các doanh nghiệp.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: Các điều kiện đảm bảo thi hành phát sinh thêm không đáng kể vì các quy định không gây ra sự xáo trộn lớn.

đ) Tác động về hệ thống pháp luật:

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: Phương án này được thực hiện trên cơ sở quy định chi tiết các nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao và kế thừa các quy định hiện hành có chọn lọc, đồng thời có rà soát với các quy định của pháp luật liên quan nên sẽ bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật (như thống nhất, đồng bộ với pháp luật dân sự, pháp luật về nhà ở, pháp

luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư, pháp luật về tín dụng, pháp luật về trái phiếu...).

- *Tương thích với các điều ước quốc tế:* Phương án này không có nội dung liên quan đến điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

Từ các phân tích đánh giá hai phương án nêu trên, Bộ Xây dựng **kiến nghị lựa chọn phương án 2** là sửa đổi, bổ sung chính sách về kinh doanh bất động sản theo các nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao Chính phủ quy định chi tiết. Vì đây là giải pháp mang tính tích cực nhằm bảo đảm các quy định phù hợp với điều kiện thực tiễn, đồng thời phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới ban hành và các pháp luật có liên quan.

2. Chính sách 2: chính sách về kinh doanh dịch vụ bất động sản

2.1. Xác định vấn đề bất cập

Một là, thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân vì vậy việc kiểm soát thị trường bất động sản là một nhiệm vụ quan trọng. Thực tiễn đã chứng minh sàn giao dịch bất động sản là một trong những công cụ tốt để kiểm soát thị trường. Tuy nhiên kiểm soát việc thành lập và đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cụ thể là cấp giấy phép hoạt động đối với sàn giao dịch bất động sản chưa được Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có quy định về cấp giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và giao Chính phủ quy định chi tiết. Vì vậy, cần thiết phải có quy định chi tiết về việc cấp giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản để kiểm soát việc thành lập và đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Hai là, kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh dịch vụ bất động sản là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện tuy nhiên Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP chưa có quy định về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có quy định về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và giao Chính phủ quy định chi tiết điều này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định chi tiết về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản nhằm nâng cao yêu cầu đối với sàn giao dịch bất động sản.

Ba là, nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản mặc dù đã có quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhưng còn đơn giản, chung chung và không giao Chính phủ quy định chi tiết. Luật Kinh doanh bất động sản

năm 2023 đã quy định rõ các nội dung hoạt động và trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định chi tiết về nội dung hoạt động và trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch và chuyên nghiệp của hoạt động sàn giao dịch bất động sản.

Bốn là, thực tiễn đã chứng minh sàn giao dịch bất động sản là một trong những công cụ tốt để kiểm soát thị trường tuy nhiên Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP chưa có quy định đầy đủ, cụ thể việc quản lý, trách nhiệm quản lý của cơ quan nhà nước đối với hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có quy định về trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh đối với việc quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định chi tiết rõ ràng về quyền hạn, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh đối với việc quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Năm là, mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã có quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản nhưng còn đơn giản và chưa có yêu cầu cụ thể về cơ sở vật chất, kỹ thuật cần phải có đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản và không giao Chính phủ quy định chi tiết các điều kiện của Luật. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã đưa ra các điều kiện mà doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản phải đáp ứng trong đó có điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết điều kiện này. Vì vậy, cần thiết phải có quy định chi tiết về cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động nhằm nâng cao yêu cầu cũng như tạo môi trường phù hợp văn minh khi thực hiện hoạt động môi giới bất động sản.

Sáu là, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là một trong những điều kiện quan trọng bắt buộc đối với cá nhân tham gia hoạt động môi giới bất động sản, hoạt động sàn giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ quy định điều kiện cá nhân được cấp chứng chỉ hàng nghề môi giới bất động sản và giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hàng nghề môi giới bất động sản mà chưa quy định cụ thể việc tổ chức kỳ thi sát hạch. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định cụ thể hơn điều kiện đối với cá nhân dự thi sát hạch và điều kiện đối với cá nhân được cấp chứng chỉ hàng nghề môi giới bất động sản phải có, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết việc tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hàng nghề môi giới bất động sản. Vì vậy, cần thiết phải có quy định chi tiết việc tổ chức kỳ thi sát hạch và việc

cấp chứng chỉ hàng nghề môi giới bất động sản để tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan có thẩm quyền triển khai thực hiện quy định của pháp luật.

2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Cụ thể hóa các quy định tại khoản 3 Điều 54; Điều 55; Điều 56; Điều 60; điểm b khoản 1 Điều 61 và khoản 3 Điều 70 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ cho hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản. Kế thừa có chọn lọc các quy định hiện hành và quy định chi tiết các quy định mới.

- Tăng cường tính công khai, minh bạch của hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- Nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản thông qua hoạt động sàn giao dịch bất động sản; trách nhiệm của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản thông qua hoạt động môi giới bất động sản.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản thuận tiện trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- Đưa hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản nhất là hoạt động sàn giao dịch bất động sản và hoạt động môi giới bất động sản trở thành một ngành nghề có tính chuyên nghiệp.

- Nâng cao vai trò quản lý, trách nhiệm quản lý của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trong việc kiểm soát hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản đối với hoạt động sàn giao dịch bất động sản và hoạt động môi giới bất động sản.

2.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

a) Phương án 1: giữ nguyên như chính sách hiện tại

b) Phương án 2: quy định các nội dung mà Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể:

(1) Về sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản để được cấp giấy phép hoạt động.

(2) Về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

(3) Về nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

(4) Về quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

(5) Về cơ sở vật chất, kỹ thuật tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng.

(6) Về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan:

2.4.1. Phương án 1: giữ nguyên các quy định hiện hành

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Về tác động tích cực:

+ Đối với Nhà nước: Giữ nguyên quy định hiện hành, Nhà nước không phải bỏ nguồn lực ban hành quy định mới.

+ Đối với doanh nghiệp: không có tác động tích cực vì không có quy định cụ thể hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: không có tác động tích cực.

- Về tác động tiêu cực:

+ Đối với Nhà nước: Việc tiếp tục thực hiện theo các quy định hiện hành sẽ tiếp tục tạo ra môi trường kinh doanh dịch vụ bất động sản thiếu công khai, minh bạch. Không nâng cao và làm rõ được trách nhiệm của sàn giao dịch bất động sản, của doanh nghiệp, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản. Chưa phát huy được hết vai trò, chức năng của sàn giao dịch bất động sản, của đội ngũ môi giới trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Các quy định không phù hợp với tình hình thực tiễn cũng như không phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới được ban hành. Ảnh hưởng đến công tác quản lý kinh doanh dịch vụ bất động sản của cơ quan nhà nước, đồng thời các chủ thể trên có cơ hội trốn thuế, gây thất thu ngân sách nhà nước.

+ Đối với xã hội: Việc giữ nguyên các quy định hiện hành sẽ tiếp tục tạo ra một đội ngũ môi giới thiếu kiến thức về nghề, yếu về chuyên môn, kém về đạo đức, nặng tính "chụp giật", không có trách nhiệm khi thực hiện dịch vụ cho khách hàng, chỉ vì mục đích kiếm lời do vậy dễ gây thiệt hại cho người dân dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài. Có thể tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân môi giới lũng loạn thị trường, tạo ra những cơn "sốt ảo" để kiếm lời gây mất ổn định cho phát triển kinh tế, xã hội, không đảm bảo an sinh xã hội và gây mất niềm tin trong nhân dân.

+ Đối với doanh nghiệp: nếu giữ nguyên các quy định hiện hành sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản của doanh nghiệp do các quy định không còn phù hợp.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: Một số tổ chức, cá nhân sẽ gặp khó khăn do chưa có quy định cụ thể một số nội dung, vấn đề còn quy định chung chung gây lúng túng khi áp dụng thực hiện của quy định hiện hành

b) Tác động về bình đẳng giới: Phương án này không có sự phân biệt về giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Phương án này không phát sinh thủ tục hành chính do giữ nguyên quy định hiện hành.

d) Tác động về nguồn lực:

- Tác động đối với bộ máy nhà nước: Phương án này giữ nguyên quy định hiện hành không tác động tới tổ chức bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: Các điều kiện đảm bảo thi hành không phát sinh thêm vì không có thay đổi các quy định hiện hành.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật:

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: Phương án này chưa bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; đồng thời chưa bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với pháp luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Tổ chức tín dụng.

- Tương thích với các điều ước quốc tế: Phương án này bảo đảm tương thích với các quy định tại các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên gần đây.

2.4.2. Phương án 2: quy định chi tiết một số nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nêu tại 2.3.b trên cơ sở kế thừa quy định hiện hành có chọn lọc và quy định chi tiết nội dung mới

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Tác động tích cực:

+ Đối với Nhà nước: Việc sửa đổi, bổ sung và quy định chi tiết một số quy định trong chính sách về kinh doanh dịch vụ bất động sản (như sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải được cấp giấy phép hoạt động; quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước đối với hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; việc tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản...) có tác động tích cực trong việc thể hiện rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong việc tạo hành lang pháp lý cho các chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản. Phát huy được vai trò, chức năng của sàn giao dịch bất động sản, của đội ngũ môi giới. Cơ quan quản lý nhà nước có thêm một công cụ để kiểm soát thị trường tốt hơn và tránh thất thu thuế cho ngân sách nhà

nước, góp phần phát triển kinh tế xã hội, ổn định kinh tế vĩ mô và đảm bảo an sinh xã hội.

+ Đối với xã hội: Việc sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành theo các giải pháp đề xuất đã nêu trên sẽ tạo ra môi trường kinh doanh lành mạnh, tính minh bạch cao. Tạo tiền đề, điều kiện để xã hội có thêm nguồn nhân lực chất lượng cao trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản. Nâng cao chất lượng, trách nhiệm, tính chuyên nghiệp của sàn giao dịch bất động sản, của đội ngũ môi giới qua đó bảo đảm quyền lợi của người dân khi sử dụng dịch vụ bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản, hạn chế tình trạng khiếu kiện gây mất trật tự an ninh xã hội.

+ Đối với doanh nghiệp: có tác động tích cực trong việc giúp thúc đẩy các hoạt động kinh doanh bất động sản và rõ điều kiện, trách nhiệm của doanh nghiệp phải đáp ứng khi tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: quy định cụ thể rõ ràng điều kiện, quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ sẽ hàng lang pháp lý công khai, thuận lợi giúp các tổ chức, cá nhân hiểu rõ hơn quy định pháp luật, thuận tiện hơn trong việc áp dụng pháp luật khi tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.

- Tác động tiêu cực:

+ Đối với Nhà nước: phát sinh chi phí nguồn lực để nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, chi phí phổ biến, tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đối với các quy định pháp luật mới ban hành.

+ Đối với doanh nghiệp: phát sinh chi phí tham gia tập huấn, phổ biến pháp luật mới ban hành.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: không có tác động tiêu cực.

b) Tác động về bình đẳng giới: Phương án này không có sự phân biệt về giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Phương án này phát sinh thêm một số thủ tục hành chính như: việc cấp giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; phê duyệt, thông báo kết quả kỳ thi sát hạch; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Các thủ tục hành chính mới này được đánh giá cụ thể trong báo cáo đánh giá thủ tục hành chính.

d) Tác động về nguồn lực:

- Tác động đối với bộ máy nhà nước: Phương án này không tác động tới tổ chức bộ máy Nhà nước nên không đánh giá. Nguồn nhân lực, tài chính phát sinh thêm chủ yếu là các nguồn lực xã hội, các doanh nghiệp.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: Các điều kiện đảm bảo thi hành phát sinh thêm không đáng kể vì các quy định không gây ra sự xáo trộn lớn.

đ) Tác động về hệ thống pháp luật:

- *Phù hợp với hệ thống pháp luật:* Phương án này được thực hiện trên cơ sở quy định chi tiết các nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao và kế thừa các quy định hiện hành có chọn lọc, đồng thời có rà soát với các quy định của pháp luật liên quan nên sẽ bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật (như thống nhất, đồng bộ với pháp luật dân sự, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về công chứng, chứng thực...).

- *Tương thích với các điều ước quốc tế:* Phương án này không có nội dung liên quan đến điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

Từ các phân tích đánh giá hai phương án nêu trên, Bộ Xây dựng **kiến nghị lựa chọn phương án 2** là sửa đổi, bổ sung các quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản theo các nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao Chính phủ quy định chi tiết. Vì đây là giải pháp mang tính tích cực nhằm bảo đảm các quy định phù hợp với điều kiện thực tiễn, đồng thời phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới ban hành và các pháp luật có liên quan.

3. Chính sách 3: Chính sách về điều tiết để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh

3.1. Xác định vấn đề bất cập:

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí vai trò quan trọng đối với nền kinh tế. Thị trường bất động sản có xu thế phát triển, biến động cùng chiều với sự tăng trưởng hoặc suy thoái của nền kinh tế. Vì vậy việc kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản là một nhiệm vụ quan trọng góp phần giữ vững sự ổn định và tăng trưởng của nền kinh tế. Nhưng hiện nay, thể chế, cơ chế, chính sách về điều tiết thị trường còn nhiều bất cập như việc phân cấp quản lý thị trường còn chưa rõ, nội dung còn trùng lặp giữa trách nhiệm của các cơ quan trung ương với trách nhiệm của UBND cấp tỉnh... Đồng thời, đang được quy định tản mát, rời rạc tại nhiều luật như: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và chưa bao quát hết công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 mặc dù đã có một số quy định liên quan đến việc điều tiết thị trường bất động sản (khoản 5 Điều 7; Điều 76; Điều 77, Điều 78). Tuy nhiên, các quy định trên chưa thực sự rõ nét việc điều tiết thị trường bất động sản sẽ được thực hiện như thế nào? Nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng không có quy định về vấn đề này.

Qua rà soát, tổng kết cho thấy chưa có quy định pháp lý rõ ràng để xác định các trường hợp nào thì thực hiện điều tiết thị trường, thực hiện điều tiết thị trường như thế nào, dùng những giải pháp nào để điều tiết thị trường bất động sản...dẫn đến việc điều tiết thị trường thường chậm, thiếu tính chủ động vì thiếu công cụ pháp lý, chưa đáp ứng được yêu cầu phản ứng kịp thời với thay đổi của thị trường.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có hẳn một mục (mục 1 Chương IX) để đưa ra các quy định về điều tiết thị trường bất động sản, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản. Vì vậy, cần thiết phải có các quy định chi tiết về các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề:

- Cụ thể hóa các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tạo hành lang, công cụ pháp lý cụ thể, công khai, minh bạch cho hoạt động điều tiết thị trường bất động sản.

- Phân định rõ trách nhiệm giữa các Bộ, ngành và giữa các cơ quan trung ương với địa phương trong hoạt động điều tiết thị trường bất động sản.

- Nâng cao vai trò quản lý, trách nhiệm quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản gắn với việc giám sát, điều tiết thị trường bất động sản.

3.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

a) Phương án 1: không quy định các nội dung cụ thể

b) Phương án 2: quy định chi tiết nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể:

Quy định cụ thể nhiệm vụ, trách nhiệm của cơ quan chủ trì xây dựng các nội dung, hướng dẫn và tổ chức thực hiện các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản đã được quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Quy định cụ thể cơ quan đề xuất biện pháp điều tiết thị trường bất động sản; cơ quan ban hành quyết định điều tiết thị trường bất động sản.

3.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan:

3.4.1. Phương án 1: giữ nguyên như chính sách, quy định hiện hành

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Về tác động tích cực:

+ Đối với Nhà nước: Giữ nguyên quy định hiện hành, Nhà nước không phải bỏ nguồn lực ban hành quy định mới.

+ Đối với doanh nghiệp: không có tác động tích cực vì không có quy định cụ thể hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: không có tác động tích cực.

- Về tác động tiêu cực:

+ Đối với Nhà nước: Việc tiếp tục thực hiện theo các quy định hiện hành sẽ dẫn đến không có quy định cụ thể, đầy đủ để làm công cụ pháp lý cho cơ quan quản lý nhà nước triển khai thực hiện. Không rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương trong việc giám sát, điều tiết thị trường bất động sản. Không rõ trường hợp nào thì cần thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, thực hiện điều tiết thị trường như thế nào và dùng biện pháp, giải pháp nào để điều tiết thị trường bất động sản.

+ Đối với xã hội: Khi thị trường bất động sản "phát triển nóng" hoặc "trầm lắng" hoặc "sốt ảo"...sẽ không được điều tiết kịp thời. Ảnh hưởng đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân, an ninh, trật tự xã hội và ổn định của thị trường, của nền kinh tế.

+ Đối với doanh nghiệp: nếu giữ nguyên các quy định hiện hành sẽ ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh của các doanh nghiệp do thị trường có thể có biến động lớn dẫn đến thiếu ổn định nhưng không được kịp thời điều tiết, bình ổn.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: Một số tổ chức, cá nhân có thể bị ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình do thị trường có thể liên tục biến động nhưng không được kịp thời điều tiết, bình ổn.

b) Tác động về bình đẳng giới: Phương án này không có sự phân biệt về giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Phương án này không phát sinh thủ tục hành chính do giữ nguyên quy định hiện hành.

d) Tác động về nguồn lực:

- Tác động đối với bộ máy nhà nước: Phương án này giữ nguyên quy định hiện hành không tác động tới tổ chức bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: Các điều kiện đảm bảo thi hành không phát sinh thêm vì không có thay đổi các quy định hiện hành.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật:

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: Phương án này chưa bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; đồng thời chưa có quy định cụ thể, đầy đủ để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có công cụ và chủ động trong việc thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

- *Tương thích với các điều ước quốc tế:* Phương án này không có nội dung liên quan đến điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

3.4.2. Phương án 2: quy định chi tiết nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao nêu tại 3.3.b trên

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Tác động tích cực:

+ Đối với Nhà nước: Việc quy định cụ thể nhiệm vụ, trách nhiệm của cơ quan chủ trì xây dựng các nội dung giải pháp, biện pháp điều tiết thị trường bất động sản; cơ quan đề xuất biện pháp điều tiết thị trường bất động sản; cơ quan ban hành quyết định điều tiết thị trường bất động sản; cơ quan hướng dẫn và tổ chức thực hiện các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản…sẽ tạo ra hành lang pháp lý, công cụ pháp lý và có tác động tích cực trong việc thể hiện rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong điều tiết thị trường bất động sản, đồng thời tạo ra sự chủ động, rõ trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ trung ương đến địa phương trong việc thực hiện điều tiết thị trường bất động sản. Góp phần ổn định kinh tế xã hội, kinh tế vĩ mô và đảm bảo trật tự an toàn xã hội.

+ Đối với xã hội: Việc quy định cụ thể các giải pháp đề xuất đã nêu trên sẽ giúp cho thị trường bất động sản giữ được sự ổn định, an toàn, lành mạnh. Tạo ra môi trường đầu tư an toàn, ổn định, thu hút các thành phần kinh tế, các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư phát triển thị trường bất động sản. Góp phần giúp cho xã hội phát triển an toàn, lành mạnh; người dân tin tưởng, an ninh, trật tự xã hội được bảo đảm.

+ Đối với doanh nghiệp: có tác động tích cực, tạo ra niềm tin, sự vững tin cho các doanh nghiệp trong các hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản. Hạn chế tối đa các tác động do sự biến động của thị trường có thể ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: tạo ra niềm tin của tổ chức, cá nhân đối với sự phát triển ổn định, an toàn, lành mạnh của thị trường bất động sản. Hạn chế tối đa các tác động do sự biến động của thị trường có thể ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

- Tác động tiêu cực:

+ Đối với Nhà nước: phát sinh chi phí nguồn lực để nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, chi phí phổ biến, tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đối với các quy định pháp luật mới ban hành.

+ Đối với doanh nghiệp: phát sinh chi phí tham gia tập huấn, phổ biến pháp luật mới ban hành.

+ Đối với tổ chức, cá nhân: không có tác động tiêu cực.

b) Tác động về bình đẳng giới: Phương án này không có sự phân biệt về giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Phương án này không phát sinh thủ tục hành nên không đánh giá.

d) Tác động về nguồn lực:

- Tác động đối với bộ máy nhà nước: Phương án này không tác động tới tổ chức bộ máy Nhà nước nên không đánh giá.

- Các điều kiện đảm bảo thi hành: Các điều kiện đảm bảo thi hành phát sinh thêm không đáng kể vì các quy định không gây ra sự xáo trộn lớn.

đ) Tác động về hệ thống pháp luật:

- Phù hợp với hệ thống pháp luật: Phương án này được thực hiện trên cơ sở quy định chi tiết nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao nên sẽ bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

- Tương thích với các điều ước quốc tế: Phương án này không có nội dung liên quan đến điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

3.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

Từ các phân tích đánh giá hai phương án nêu trên, Bộ Xây dựng **kiến nghị lựa chọn phương án 2** là quy định chi tiết nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã giao. Vì đây là giải pháp mang tính tích cực nhằm bảo đảm vai trò, trách nhiệm và sự chủ động của các cơ quan quản lý nhà nước các cấp trong việc điều tiết thị trường bất động sản khi có biến động. Góp phần bảo đảm ổn định thị trường, bảo đảm sự phát triển ổn định của nền kinh tế.

III. Ý KIẾN THAM VẤN

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 19/QĐ-TTG ngày 08/1/2024 về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa 15 thông qua tại kỳ họp thứ 6, Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 với các chính sách nêu trên. Theo đó, Bộ Xây dựng đã tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng dự thảo Nghị định như: thành lập và tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập; tổ chức hội thảo tại miền bắc và miền nam với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung của dự thảo Nghị định. Mặt khác, Bộ cũng đăng tải công khai dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử của Bộ để lấy ý kiến rộng rãi của toàn xã hội góp ý cho dự thảo. Ngoài ra, Bộ

cũng đã cử đại diện tham gia các cuộc hội thảo, tọa đàm về các chuyên đề liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản được tổ chức bởi các cơ quan có liên quan để tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý gửi về, Bộ Xây dựng đã tổng hợp, tiếp thu để hoàn thiện dự thảo Nghị định nêu trên.

IV. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ

1. Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành chính sách: Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

2. Cơ quan giám sát thực hiện chính sách: Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận; công dân.

Trên đây là Báo cáo đánh giá tác động của về các chính sách quy định trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLN.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh