**TỔNG HỢP Ý KIẾN CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG GÓP Ý CHO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KDBĐS 2023**

- Có 43/63 địa phương đã gửi văn bản góp ý (các địa phương chưa góp ý: TP. HCM, Đà Nẵng, Hà Giang, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Hải Dương, Thừa Thiên – Huế, Đăk Lăk, Đăk Nông, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận, Bình Dương, Đồng Tháp, Bến Tre, Trà Vinh, Hậu Giang, Kiên Giang).

- Có 06 Bộ, ngành gửi văn bản góp ý: Bộ Công thương, Bộ Ngoại giao, Bộ Quốc phòng, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Tư pháp, Bộ Công an.

- Các 03 cơ quan gửi văn bản góp ý: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc VN, Thanh tra Chính phủ, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **DỰ THẢO**  **(Dự thảo Lần 2 – gửi lấy ý kiến Bộ ngành, địa phương, hiệp hội ngày 26/2/2024)** | **NỘI DUNG GÓP Ý** | **GHI CHÚ** |
|  | **Tên gọi của Nghị định** | **BộVHTT&DL:** Đề nghị xem xét bỏ cụm từ “và hướng dẫn” trong tên của Nghị định | **-** Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên tên gọi của Nghị định để bảo đảm phù hợp với nội dung của Nghị định bao gồm cả quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện quy định được Luật giao quy định chi tiết |
|  | **Căn cứ ban hành Nghị định** | **Lâm Đồng; Bình Định; Hưng Yên; Lai Châu:** Toàn bộ phần căn cứ của Nghị định đề nghị trình bày kiểu chữ nghiêng để phù hợp với khoản 3 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý chữ nghiêng toàn bộ phần căn cứ |
| **Hưng Yên:** Đề nghị tách căn cứ thứ 1 của dự thảo thành hai căn cứ riêng biệt | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh tách nội dung thành hai căn cứ riêng biệt |
| **Lâm Đồng; Bình Định; Hưng Yên**: Tại căn cứ pháp lý thứ 2 đề nghị chỉnh số của Luật thành ngày thông qua Luật | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý căn cứ này |
| **Vĩnh Long; Bình Định; Hưng Yên:** Nội dung dòng cuối ở phần căn cứ đề nghị bổ sung cụm từ “và hướng dẫn” để phù hợp với tên gọi của Nghị định | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý bổ sung cụm từ này |
| **Vĩnh Long; Lai Châu:** Đề nghị bổ sung Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 vào phần căn cứ | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì đây là Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. |
| **Chương I**  **QUY ĐỊNH CHUNG** | | | |
| 1 | **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, gồm:  1. Khoản 2, khoản 3 Điều 5 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. Điều 6 về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.  3. Điểm b, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 9 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; 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.  4. Khoản 4 Điều 24 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. Khoản 7 Điều 31 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. Điều 42 về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.  7. Khoản 1 Điều 44 về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản.  8. Điều 52 về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.  9. Khoản 3 Điều 54 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.  10. Điều 55 về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.  11. Điều 56 về nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.  12. Điều 60 về quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.  13. Điểm b khoản 1 Điều 61 về cơ sở vật chất, kỹ thuật tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng.  14. Khoản 3 Điều 70 về tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.  15. Khoản 1 Điều 79 về việc Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. | **BộVHTT&DL**  - Đề nghị xem xét bỏ cụm từ “và hướng dẫn” trong Điều 1 của Nghị định  - Điều 1 dự thảo nên sửa theo hướng chỉ liệt kê các điều khoản điểm được Luật giao quy định chi tiết mà không liệt kê nội dung các điều khoản điểm đó | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên dự thảo để bảo đảm phù hợp với nội dung của Nghị định bao gồm cả quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện quy định được Luật giao quy định chi tiết  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên dự thảo để bảo đảm rõ phạm vi điều chỉnh của Nghị định |
|  | **Lào Cai; Sơn La:** Khoản 3 Điều 1 đề nghị bổ sung “*vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*” để phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý nội dung khoản 3 Điều 1 dự thảo |
| 2 | **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.  2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. |  |  |
| **Chương II**  **KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI** | | | |
| 3 | **Điều 3. Các loại công trình xây dựng** **có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh**  1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được xác định theo quy định về phân loại công trình theo công năng sử dụng của pháp luật về xây dựng, bao gồm:  a) Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu;  b) Công trình y tế;  c) Công trình thể thao;  d) Công trình văn hóa;  đ) Công trình thương mại;  e) Công trình dịch vụ, công trình khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, cơ sở nghỉ dưỡng, biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác;  g) Công trình trụ sở, văn phòng làm việc;  h) Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp;  i) Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh;  k) Công trình sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp.  2. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh là các diện tích của công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này, đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. | **BộVHTT&DL**  - Đề nghị cân nhắc tên của Điều 3 để có thể bao quát được nội hàm khoản 2 Điều 3  - Điểm e khoản 1 Điều 3 đề nghị sửa thành “*Công trình dịch vụ, bao gồm: khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, cơ sở nghỉ dưỡng, biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác*” để phù hợp với Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.  - Khoản 2 Điều 3 đề nghị cân nhắc bổ sung điều kiện đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai | - Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tên của Điều 3 dự thảo  - Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý điểm e khoản 1 Điều 3 dự thảo  - Về ý kiến đề nghị cân nhắc, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì Luật chỉ giao xác định rõ phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nên không thể quy định thêm nội dung về điều kiện |
| **Thanh Hóa:** Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản về giải thích từ ngữ chưa giải thích “dự án kinh doanh bất động sản” do đó đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ nội dung này | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo vì tại khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản đã có giải thích từ ngữ về “Dự án bất động sản” và Luật cũng không giao Chính phủ quy định chi tiết Điều 3 của Luật |
| **Bạc Liêu:** Đề nghị bổ sung phụ lục các công trình xây dựng nêu tại khoản 1 Điều 3 dự thảo | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng thấy không cần thiết vì pháp luật về xây dựng đã có phụ lục phân loại công trình theo công năng sử dụng (VD: Phụ lục 1 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021) |
| **CTCP Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Điều 3 đề nghị xem xét bổ sung từ “du lịch” trước từ “lưu trú”, bổ sung “căn hộ văn phòng có lưu trú” và “căn hộ văn phòng không có lưu trú” tại điểm e khoản 1 và đề nghị bổ sung điểm l “công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp” | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý điểm e khoản 1 Điều 3 dự thảo. Tuy nhiên không bổ sung từ “du lịch” và không bổ sung điểm l vì lưu trú bao gồm cả công năng phục vụ lưu trú du lịch và để đồng bộ với pháp luật về xây dựng; đồng thời điểm h khoản 1 Điều 3 dự thảo đã quy định về công trình hỗn hợp |
| 4 | **Điều 4. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh**  1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản có trách nhiệm công khai đầy đủ, trung thực và chính xác của các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản theo quy định tại các khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 như sau:  a) Trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương nơi có dự án. Việc công khai thông tin thực hiện theo quy định của Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.  b) Trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và do doanh nghiệp tự thực hiện.  2. Nội dung thông tin công khai thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, một số nội dung cụ thể như sau:  a) Thông tin về quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  b) Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng là Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  c) Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là Văn bản chấp thuận cấp bảo lãnh của ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, bên thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư dự án bất động sản không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.  d) Việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là Văn bản của chủ đầu tư dự án bất động sản xác định rõ việc có hoặc không có thế chấp đối với nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.  đ) Giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là Văn bản xác nhận hoặc hóa đơn hoặc phiếu thu của cơ quan thuế, kho bạc nhà nước thể hiện việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.  e) Việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh là Văn bản của chủ đầu tư dự án bất động sản xác định rõ việc có hoặc không có thế chấp đối với quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.  3. Các thông tin đã công khai nếu có sự thay đổi thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chậm nhất sau 05 ngày làm việc có trách nhiệm cập nhật thông tin thay đổi trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp và thông báo đến cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án để được cập nhật thông tin thay đổi. | **Bộ VHTTDL; Cty cổ phần Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Cân nhắc sửa khoản 1 Điều 4 như sau “*Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản có trách nhiệm công khai đầy đủ, trung thực và chính xác…*”, đề nghị làm rõ “hợp đồng đặt cọc” trong quy định | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 2 Điều 4 dự thảo |
| **Long An:** Đề nghị bổ sung quy định công khai văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đã có hạ tầng kỹ thuật và nhà ở hình thành tương lai, công trình xây dựng có sẵn đủ điều kiện đưa vào kinh doanh | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì các thông tin phải công khai đã được quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản. |
| **Lào Cai; Quảng Bình; Sơn La:** Đề nghị bỏ điểm e khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định (công khai lần 1) vì trùng với điểm d khoản 2 Điều 4 | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý bỏ nội dung trùng lặp tại Điều 4 dự thảo |
| **Bình Phước:** Đề nghị sửa đề mục khoản 3 Điều 4 để tránh hiểu lầm vì khoản 3 Điều 4 chưa quy định đầy đủ các nội dung thông tin cần phải công khai theo quy định tại Điều 6 Luật | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì các thông tin phải công khai đã quy định tại khoản 1 Điều 4, khoản 3 Điều 4 chỉ cụ thể hóa một số thông tin phải công khai để cơ quan, doanh nghiệp, người dân dễ hiểu và thuận lợi khi thực hiện. |
| **Bình Phước; Quảng Bình; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị chỉnh lý điểm b khoản 3 Điều 4 để phù hợp với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Luật theo hướng “*kèm theo bản vẽ thiết kế cơ sở đã được đóng dấu xác nhận của cơ quan thẩm định*” | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý điểm b khoản 3 Điều 4 dự thảo |
| **Quảng Trị; Bình Định; Thái Bình; Hà Nam:** Đề nghị quy định đầy đủ tất cả các thông tin cần phải công khai về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì các thông tin phải công khai đã được quy định tại Điều 6 Luật và khoản 1 Điều 4 dự thảo |
| **Thái Nguyên:**  **-** Đề nghị bổ sung “*trách nhiệm cập nhật thông tin công khai trên hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản*” vào cuối khoản 1 Điều 4  **-** Đề nghị bổ sung quy định công khai thông tin “bất động sản quy mô” theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì trách nhiệm này đã được quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật và khoản 4 Điều 4 dự thảo  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì Luật không giao và các thông tin phải công khai đã được quy định tại Điều 6 Luật |
| **Điện Biên:** Đề nghị sửa cụm từ “hệ thống thông tin về…” thành “*Cổng thông tin về…*” tại nội dung Điều 4 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì cụm từ “hệ thống thông tin về…” là cụm được quy định thống nhất trong cả Luật và nội dung dự thảo |
| **Thái Bình:** Đề nghị xem xét lại quy định tại điểm d khoản 3 Điều 4 dự thảo vì nội dung này không được quy định tại Điều 6 của Luật | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì nội dung điểm d khoản 3 Điều 4 dự thảo là để quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện điểm d khoản 5 Điều 6 Luật |
| **Tuyên Quang:** Điểm d khoản 3 Điều 4 đề nghị chỉnh sửa và bổ sung việc chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính được xác định theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 20/9/2021 về quản lý thuế | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì nghĩa vụ tài chính về đất đai của chủ đầu tư không chỉ có thuế mà còn bao gồm cả: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí và lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) |
| **Hà Nam:**  **-** Điểm a khoản 3 Điều 4 đề nghị bổ sung thêm “*bản vẽ quy hoạch được cơ quan thẩm định xác nhận*”  - Điểm đ khoản 3 Điều 4 đề nghị bổ sung quy định được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận xác nhận việc không có thế chấp | - Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý điểm a khoản 3 Điều 4 dự thảo  - Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý điểm đ khoản 3 Điều 4 dự thảo |
| **Cty TNHHMTV đầu tư và phát triển DB:** Đề nghị làm rõ việc công khai thông tin chỉ cho những hạng mục mở bán | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại tên Điều 4 dự thảo và khoản 2 Điều 4 dự thảo |
| **CTCP Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị làm rõ thêm việc đăng tải thông tin trong trường hợp dự án có sử dụng đất từ 02 tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương trở lên | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì khoản 4 Điều 4 dự thảo đã quy định tại “nơi có dự án” nhằm tăng cường công khai, minh bạch thông tin. |
| **Tập đoàn Novaland:** Đề nghị sửa khoản 3 Điều 4 theo hướng chỉ phải công khai thông tin quy hoạch theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 6 Luật | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì các thông tin phải công khai đã được quy định tại Điều 6 Luật và khoản 1 Điều 4 dự thảo |
| 5 | **Điều 5. 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**  1. Tỷ lệ dư nợ tín dụng trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về tín dụng.  2. Tỷ lệ dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp. | **Hà Nam:** Đề nghị quy định chi tiết điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý Điều 5 dự thảo |
| **CTCP đầu tư Văn Phú-Invest:** Đề nghị quy định rõ “vốn chủ sở hữu” để xác định dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu có phải kiểm toán không? | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 3 Điều 5 dự thảo |
| 6 | **Điều 6. Vốn chủ sở hữu và tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản**  1. Vốn chủ sở hữu đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản được xác định căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động năm gần nhất (được thực hiện trong năm hoặc năm liền trước); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.  2. Tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng. | **An Giang:** Khoản 1 Điều 6 đề nghị bổ sung thêm điều kiện về năng lực hoặc thời gian hoạt động đối với doanh nghiệp mới thành lập hoạt động kinh doanh bất động sản để chứng minh | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì Điều 9 Luật đã quy định rõ điều kiện, khoản 1 Điều 6 dự thảo chỉ quy định chi tiết nội dung về vốn chủ sở hữu được Luật giao tại điểm c khoản 2 Điều 9 không bỏ sung thêm điều kiện. |
|  | **Tập đoàn Novaland:** Đề nghị khoản 1 Điều 6 bổ sung quy định xác định vốn chủ sở hữu theo pháp luật về kế toán và theo báo cáo kiểm toán tài chính | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý nội dung khoản 1 Điều 6 dự thảo |
| **Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị quy định cách xác định “vốn điều lệ thực tế đã góp” | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý nội dung khoản 1 Điều 6 dự thảo |
| **Quảng Bình; Yên Bái; Thanh Hóa:** Đề nghị sửa khoản 1 Điều 6 như sau: “…*trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán*” | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý nội dung khoản 1 Điều 6 dự thảo |
| **Quảng Trị; Bình Định; Yên Bái; Thanh Hóa; Hà Nam; Tuyên Quang:** Đề nghị quy định tiêu chí thời gian để xác định “doanh nghiệp mới thành lập” | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý nội dung khoản 1 Điều 6 dự thảo |
| **Lâm Đồng:** Khoản 2 Điều 6 đề nghị chỉnh lý “*xác định tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về xây dựng*” | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì theo Luật Đầu tư năm 2020 thì “tổng vốn đầu tư” là một trong những nội dung dùng để xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư cũng như điều chỉnh chủ trương đầu tư |
|  | **Thanh Hóa:** Đề nghị bổ sung cụm từ “*và quy định pháp luật khác có liên quan*” vào cuối khoản 2 Điều 6 dự thảo | Bộ Xây dựng tiếp thu và đã chỉnh lý bổ sung khoản 2 Điều 6 dự thảo |
| 7 | **Điều 7. Điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ và đối với tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh**  1. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, bao gồm:  **Phương án 1:**  a) Cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai từ 03-05 nhà ở hoặc 03-05 căn hộ chung cư, trong 01 năm (12 tháng).  b) Cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai từ 05-10 công trình xây dựng hoặc 05-10 phần diện tích sàn trong công trình xây dựng, trong 01 năm (12 tháng).  **Phương án 2:**  a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật có diện tích từ 1.000m2 đến 2.000m2 đất tại khu vực đô thị;  b) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật có diện tích từ 3.000m2 đến 5.000m2 đất tại khu vực nông thôn;  c) Bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật có diện tích từ 1.000m2 đến 2.000m2 sàn xây dựng đối với nhà ở, công trình hỗn hợp có nhà ở;  d) Bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật có diện tích từ 3.000m2 đến 5.000m2 sàn xây dựng đối với công trình xây dựng không có nhà ở.  **Phương án 3:**  a) Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.  b) Cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có nguồn gốc là nhà ở, công trình xây dựng được nhận thừa kế.  c) Cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở có nguồn gốc là nhà ở tình nghĩa, nhà ở tình thương, nhà đại đoàn kết mà cá nhân được cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân tặng cho.  2. Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 là các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. | **Long An; Lâm Đồng; Phú Yên; Quảng Bình; Quảng Trị; Bình Định; Yên Bái; Bắc Giang; Thái Bình; Ninh Bình; Sơn La; Lai Châu:** Khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định (công khai lần 1) chọn phương án 2 tuy nhiên đề nghị bổ sung thời gian cá nhân thực hiện để xác định | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa phương án 2 tại khoản 1 Điều 7 dự thảo. |
| **BộVHTT&DL; Cà Mau; Sóc Trăng:** Khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định (công khai lần 1) chọn phương án 3 | Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến để nghiên cứu |
| **KonTum; Hưng Yên; Nghệ An:** Khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định (công khai lần 1) chọn phương án 1 | Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến để nghiên cứu |
| **Điện Biên:** Đề nghị quy định chi tiết đối tượng là cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 1 Điều 7 dự thảo |
| **Thanh Hóa:** Khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định (công khai lần 1) xác định “bất động sản quy mô nhỏ” theo quy mô, số lượng là chưa bảo đảm. Đề nghị nghiên cứu để định nghĩa “bất động sản quy mô nhỏ” theo đồng thời các tiêu chí: số lượng-quy mô-giá trị-tần suất | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến để nghiên cứu chỉnh lý khoản 1 Điều 7 dự thảo |
| **Hà Nam; Tuyên Quang; Tập đoàn Novaland:** Đề nghị sửa Điều 7 dự thảo để quy định chi tiết cụ thể tiêu chí xác định “kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ” và “không nhằm mục đích kinh doanh” | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ nghiên cứu chỉnh lý Điều 7 dự thảo |
| **Cần Thơ:** Thống nhất với quy định khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định (công khai lần 2) quy định về “kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ” | Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến |
| 8 | **Điều 8. Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh**  1. Trước khi thực hiện giao dịch, ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc nhà ở đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo hồ sơ, giấy tờ chứng minh đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải kiểm tra và có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư. Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai không đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.  Trường hợp chủ đầu tư dự án chưa gửi đủ giấy tờ, tài liệu theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có văn bản yêu cầu bổ sung giấy tờ, tài liệu theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết.  Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại khoản này mà cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.  3. Cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đăng tải thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trên cổng thông tin của cơ quan và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. | **Bình Định, Quảng Trị, Hòa Bình:**  - Khoản 2 Điều 8: Cân nhắc hậu quản pháp lý của nội dung quy định tại khoản 2 Điều 8 của Dự thảo và quy định tại khoản 2 Điều 9 dự thảo Nghị định. Bởi vì, nếu cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không có văn bản thông báo thì không có đủ cơ sở pháp lý để xác định là nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trong trường hợp nhà ở không đủ điều kiện nhưng chủ đầu tư vẫn ký hợp đồng bán, cho thuê mua thì khi phát hiện sai phạm này, quyền lợi của khách hàng sẽ không được đảm bảo.  Để đảm bảo tính khả thi khi áp dụng thực hiện, Ban soạn thảo nên xem xét, quy định lại cho phù hợp Dự thảo quy định cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản và chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm nhưng không quy định rõ là chịu trách nhiệm như thế nào.  - Khoản 3 Điều 8: Ban soạn thảo cần quy định rõ là: *“Cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đăng tải thông tin về nhà 4 ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trên cổng thông tin của* ***cơ quan mình*** *và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”* | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu để tiếp thu phù hợp ý kiến gop ý. Chỉnh lý nội dung khoản 2 Điều 8 phù hợp về trách nhiệm của cơ quan thẩm quyền trong việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh |
| **Bình Phước:** Đề nghị quy định thống nhất các thuật ngữ “đủ điều kiện đưa vào kinh doanh”, “đủ điều kiện được bán, cho thuê mua” tại các khoản của Điều 8 dự thảo Nghị định. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để thống nhất các khái niệm, từ ngữ. |
| **Cà Mau:** Đề xuất không ký hợp đồng mua bán khi cơ quan chức năng chưa có văn bản xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua để đảm bảo quyền lợi người mua | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về thời điểm, điều kiện chủ đầu tư được ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai. |
| **Hà Nam:**  - Khoản 2 Điều 8: Đề nghị quy định rõ việc kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền (các yêu cầu khác ngoài việc đủ giấy tờ, hồ sơ như yêu cầu khảo sát hiện trạng dự án, yêu cầu phối hợp với các cơ quan liên quan (nếu có) và thời hạn trả lời của cơ quan có liên quan,...)  - Nội dung “Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này...” đề nghị sửa thành “đã gửi đủ hồ sơ ”. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về các loại giấy tờ, bảo đảm đồng bộ với các Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai,… |
| **Hà Tĩnh:** Bổ sung hướng dẫn cụ thể các hồ sơ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, ví dụ: Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành các hạng mục. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về các loại giấy tờ, bảo đảm đồng bộ với các Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai,… |
| **Hưng Yên:** Tại Khoản 1 Điều 8 đề nghị sửa thành: “1. Trước khi thực hiện giao dịch, ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở về việc nhà ở đã có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo hồ sơ, giấy tờ chứng minh đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ”, do: Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã có quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị đủ điều kiện huy động vốn của chủ đầu tư là Sở Xây dựng. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 1 Điều 8 để quy định phù hợp, chụ thể về thời điểm chủ đầu tư gửi thông báo và cơ quan tiếp nhận thông báo về nhà ở hình thành thông báo |
| **Quảng Ninh:** Đề nghị bổ sung hồ sơ đề nghị thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai tại khoản 2 Điều 8 của dự thảo: Văn bản cam kết của chủ đầu tư không thế chấp nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở; trường hợp có thế chấp nhà ở, dự án nhà ở thì phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp theo quy định, để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về các loại giấy tờ, bảo đảm đồng bộ với các Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở,… |
| **Yên Bái:** Tại khoản 2 đề nghị bỏ hoặc điều chỉnh lại cho phù hợp, rõ ràng trong việc triển khai đối với nội dung:“*Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại khoản này mà cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.”.* Vì không có cơ sở để xác định đủ điều kiện được bán nên quyền lợi của khách hàng sẽ không được đảm bảo. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu để tiếp thu phù hợp ý kiến gop ý. Chỉnh lý nội dung khoản 2 Điều 8 phù hợp về trách nhiệm của cơ quan thẩm quyền trong việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai để bảo vệ quyền lợi người mua nhà. |
| **An Giang:** Đề nghị Bộ Xây dựng quy định chế tài đối với cơ quan có thẩm quyền quản lý nếu trễ hạn. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu để tiếp thu phù hợp ý kiến gop ý. Chỉnh lý nội dung khoản 2 Điều 8 phù hợp về trách nhiệm của cơ quan thẩm quyền trong việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh |
| **Nghệ An:** Đề nghị nghiên cứu quy định rõ về điều kiện, thành phần hồ sơ đối với việc thực hiện thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với trường hợp đã thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp dự án, thế chấp một phần dự án, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về các loại giấy tờ, bảo đảm đồng bộ với các Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở,… |
| **Sơn La:** Đề nghị xem xét khoản 2 Điều 8 vì: trong trường hợp nhà ở không đủ điều kiện nhưng chủ đầu tư vẫn ký hợp đồng bán, cho thuê mua thì khi phát hiện sai phạm này, quyền lợi của khách hàng sẽ không được đảm bảo. Ngoài ra, trong trường hợp này, Dự thảo nên quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản và chủ đầu tư để dễ áp dụng thực hiện | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu để tiếp thu phù hợp ý kiến gop ý. Chỉnh lý nội dung khoản 2 Điều 8 phù hợp về trách nhiệm của cơ quan thẩm quyền trong việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai để bảo vệ quyền lợi người mua nhà. |
| **Tây Ninh:**  - Khoản 1 Điều 8: kiến nghị nghiên cứu quy định chi tiết từng điều kiện, loại giấy tờ và cơ quan xác nhận kèm theo hồ sơ gửi gửi cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản tại dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Đồng thời, đề nghị bổ sung cụm từ *“cơ quan tiếp nhận không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó”* sau cụm từ *“… Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15”* tại khoản 1 Điều 8 dự thảo.  - Đề nghị quy định chi tiết từng điều kiện, loại giấy tờ và cơ quan xác nhận kèm theo hồ sơ gửi.  Đề nghị bổ sung cụm từ: “cơ quan tiếp nhận không chịu trách nhiệm về những nộidung trong các văn bản, giấy tờ có tring hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết.” | - Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về các loại giấy tờ, bảo đảm đồng bộ với các Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở,…  - Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về các loại giấy tờ, bảo đảm đồng bộ với các Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Nhà ở,… Quy định phù hợp về trách nhiệm của cơ quan thẩm quyền trong việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh |
| **Thanh Hóa:** Khoản 2 Điều 8, vì thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết công việc, do vậy đề nghị xem xét quy định rõ thời gian để bổ sung giấy tờ, tài liệu, tránh trường hợp tùy tiện áp dụng kéo dài thời gian giải quyết. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Chỉnh lý khoản 2 Điều 8 để quy định phù hợp về việc bổ sung các loại giấy tờ, bảo đảm tính hợp lý, khả thi thực hiện |
| **Viện Kinh tế xây dựng-Bộ Xây dựng:**  - Quy đinh tại khoản 2 Điều 8 không phù hợp với điểm đ khoản 3 và điểm b khoản 5 Điều 6 Luật KDBĐS.  - Tại điểm k: đề nghị chỉnh sửa thuật ngữ sử dụng trong nộin dung quy định này cho phù hợp với quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 44 Luật KDBĐS | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát khoản 2 Điều 8 và điểm đ khoản 3 và điểm b khoản 5 Điều 6 Luật KDBĐS, điểm 1 khoản 1 Điều 44 Luật KDBĐS để bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ trong quy định |
| 9 | **Điều 9. Thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở**  1. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư phải có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án kèm theo giấy tờ, tài liệu chứng minh quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 29, Điều 31 và Điều 32 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải kiểm tra và có văn bản thông báo quyền sử dụng 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 gửi chủ đầu tư. Trường hợp quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.  Trường hợp chủ đầu tư dự án chưa gửi đủ giấy tờ, tài liệu theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có văn bản yêu cầu bổ sung giấy tờ, tài liệu theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết.  Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không có văn bản thông báo và quyền sử dụng đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đó đã đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư được quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở nhưng phải chịu trách nhiệm về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản này; cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.  3. Cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đăng tải thông tin về quyền sử dụng 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 trên cổng thông tin của cơ quan và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. | **Bộ Tư pháp; Bộ Ngoại giao; BộVHTT&DL Cà Mau; Sơn La:** Đề nghị bỏ quy định chủ đồng tư được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản nhằm bảo đảm quyền lợi khách hàng và không hạ thấp quy định của Luật | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa khoản 3 Điều 9 dự thảo |
| **BộVHTT&DL:** Cân nhắc quy định về thời gian đăng tải tại khoản 4 Điều 9 nhằm minh bạch thông tin, bảo đảm quyền lợi của khách hàng trên thực tế… | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa khoản 4 Điều 9 dự thảo |
| **Sóc Trăng:** Đề nghị bổ sung quy định lấy ý kiến cơ quan quản lý đất đai về lĩnh vực đất đai khi thẩm định 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 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì bổ sung thêm việc lấy ý kiến sẽ làm phát sinh thêm TTHC trong khi khoản 7 Điều 31 Luật đã quy định rõ cơ quan có trách nhiệm kiểm tra và trả lời chủ đầu tư, không quy định cơ quan kiểm tra phải lấy ý kiến |
| **Bắc Giang:** Đề nghị bổ sung “*và khoản 1, Điều 45 Luật Đất đai số 31/2024/QH15*” vào cuối khoản 1 Điều 9 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo vì Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định đầy đủ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản |
|  | **Thái Nguyên:**  **-** Đề nghị bổ sung quy định về hồ sơ chủ đầu tư gửi cơ quan có thẩm quyền tài liệu “tài liệu chứng minh chủ đầu tư đã thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”  **-** Đề nghị bổ sung quy định tại Điều 9 dự thảo để làm rõ nội dung “*Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở*” tại khoản 6 Điều 31 Luật | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo vì Điều 6 Luật và Điều 4 dự thảo đã quy định rõ trách nhiệm, các thông tin phải công khai của chủ đầu tư. Cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh chính là cơ quan tiếp nhận, quản lý và công khai thông tin trên hệ thống nên không cần chủ đầu tư chứng minh.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo vì Luật đã giao thẩm quyền cho địa phương quyết định vấn đề này và không giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này của Luật. |
|  | **Điện Biên:** Đề nghị sửa cụm từ “hệ thống thông tin về…” thành “*Cổng thông tin về…*” tại nội dung khoản 4 Điều 9 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì cụm từ “*hệ thống thông tin về…*” là cụm được quy định thống nhất trong cả Luật và nội dung dự thảo |
| **VCCI, Cao Bằng:** Đề nghị bổ sung quy định cụ thể điều kiện và giấy tờ chủ đầu tư cần chứng minh quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại điểm b khoản 2 Điều 9 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì điều kiện và giấy tờ đã được quy định cụ thể tại Điều 6, Điều 29, Điều 31, Điều 32 của Luật và Điều 4, khoản 2 Điều 9 dự thảo. Nội dung dự thảo chỉ dẫn chiếu không chép lại quy định Luật. |
| **Cty TNHHMTV đầu tư và phát triển DB:** Đề nghị làm rõ điều kiện đưa vào kinh doanh của “đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản” | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đã được quy định cụ thể tại Điều 31, Điều 35 Luật |
| **Chương III**  **THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN** | | | |
| 10 | **Điều 10. Thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Thủ tướng Chính phủ**  1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật số 29/2023/QH15 thực hiện như sau:  a) Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền). Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu chủ đầu tư phải bổ sung hồ sơ theo quy định; thời gian bổ sung hồ sơ, giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết.  b) Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các Bộ, ngành liên quan và tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.  Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.  c) Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này;  d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo Mẫu số 08 (hoặc Mẫu số 09) của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và hoàn thành việc bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.  đ) Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng, việc bàn giao phải được lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Bên nhận chuyển nhượng được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án, phần dự án.  e) Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình Trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án bất động sản.  g) Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.  h) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm công bố công khai quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh và gửi quyết định này về Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải công bố công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.  2. Hồ sơ của chủ đầu tư dự án đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:  a) Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 11 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;  b) Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản và Mẫu số 08 (hoặc Mẫu số 09) của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;  c) Các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng, chứng thực khi nộp hồ sơ) về dự án bất động sản chuyển nhượng và chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  d) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 13 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  3. Hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:  a) Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo Mẫu số 12 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;  b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ);  c) Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính và đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Điều 4, Điều 5 của Nghị định này; chứng minh các nguồn vốn huy động (nếu có) theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.  4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định quy định tại Điều này và Điều 11 của Nghị định này trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này cho các cơ quan liên quan để lấy ý kiến bằng văn bản về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định sau:  a) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện quy định tại Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng; thời gian có ý kiến của các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan là 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.  b) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện quy định tại Điều 11 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng của địa phương; thời gian có ý kiến của các cơ quan có liên quan là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.  c) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại khu vực xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, hải đảo thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy thêm ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.  5. Nội dung thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:  a) Việc tuân thủ nguyên tắc kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản và các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 4, Điều 8, Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và quy định của Nghị định này.  b) Các giấy tờ trong hồ sơ chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này của Nghị định này.  c) Điều kiện đối với dự án bất động sản chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  d) Điều kiện của bên chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; trường hợp bên chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp nhà nước thì còn phải tuân thủ theo quy định tại khoản 4 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  đ) Điều kiện của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  e) Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại Điều 43 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có).  g) Các điều kiện khác theo quy định tại khoản 5 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.  6. Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan liên quan, kết quả tổ chức thức thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Điều này hoặc Điều 11 của Nghị định này. | **Long An; Tiền Giang:** Đề nghị bổ sung cụ thể thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 2 Điều 10 dự thảo. |
|  | **Tiền Giang:** Đề nghị quy định rõ “cơ quan được giao chủ trì thẩm định” tại Điều 10 là “*cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh (nếu được UBND cấp tỉnh ủy quyền)*” | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 11 Điều 10 dự thảo |
|  | **Hưng Yên; Cty cổ phần Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị sửa “cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh” thành “*Sở Xây dựng*” tại nội dung Điều 10 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo để bảo đảm tính bao quát và đúng quy định của Luật |
|  | **Hồ Chí Minh;** **Bình Phước; Quảng Trị; Cty cổ phần Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị chỉnh lý khoản 6 Điều 10 để có quy định xử lý việc sau thời hạn quy định các bên không ký Hợp đồng chuyển nhượng dự án thì sẽ bị thu hồi quyết định cho phép chuyển nhượng | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý khoản 6 Điều 10 dự thảo để làm rõ trách nhiệm bên đề nghị chuyển nhượng |
|  | **Quảng Trị; Bình Định:** Đề nghị quy định cơ quan cần lấy ý về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 11 Điều 10 dự thảo |
|  | **Quảng Trị:** Đề nghị cắt giảm thành phần hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án để tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên thành phần hồ sơ tại dự thảo vì đây là các điều kiện Luật đã quy định mà doanh nghiệp cần đáp ứng, dự thảo không bổ sung gì thêm |
|  | **VCCI, Bình Định; CTCP Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị bổ sung cụm từ “*nơi có dự án*” sau cụm từ “trên đài truyền hình địa phương” tại khoản 7 Điều 10 và bổ sung “*hoặc một trang báo điện tử*” sau cụm từ “tờ báo phát hành tại địa phương” | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 7 Điều 10 dự thảo |
|  | **CTCP Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị bỏ cụm từ “trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án bất động sản” cuối khoản 7 Điều 10 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo để bảo đảm trách nhiệm của chủ đầu tư dự án chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án |
|  | **Cao Bằng:** Đề nghị bổ sung quy định cụ thể điều kiện và giấy tờ chủ đầu tư cần chứng minh tại điểm c khoản 3 và điểm b khoản 4 Điều 10 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì điều kiện và giấy tờ đã được quy định cụ thể tại Điều 6, Điều 9, Điều 40 của Luật và Điều 4, Điều 5, Điều 6 và khoản 3, khoản 4 Điều 10 dự thảo. Nội dung dự thảo chỉ dẫn chiếu không chép lại quy định Luật. |
|  | **Thanh Hóa**  **-** Đề nghị chuyển Thủ tục cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ tại Điều 10 thành Điều 11 và chuyển Thủ tục cho phép chuyển nhượng của UBND cấp tỉnh tại Điều 11 thành Điều 10 vì chuyển yếu thủ tục này thực hiện ở địa phương  - Luật Đất đai có quy định về “chuyển nhượng dự án có sử dụng đất” do vậy đề nghị bổ sung quy định theo hướng: thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng dự án, sau đó thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo pháp luật đất đai | - Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến để xem xét  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo vì Luật Đất đai 2024 không quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản và việc chuyển nhượng dự án tuân thủ việc đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai đã được quy định tại khoản 4 Điều 39 Luật |
|  | **Bộ Công an:** Đề nghị bổ sung cụm từ “*hoặc khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh*” sau cụm từ “ven biển, hải đảo” tại điểm c khoản 11 Điều 10 | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý điểm c khoản 11 Điều 10 dự thảo |
|  | **CTCP Vinhome; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị bổ sung cụm từ “*(tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất)*” sau cụm từ “là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” tại điểm c khoản 11 Điều 10 | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên dự thảo vì Luật Đầu tư năm 2020 đã đưa ra và giải thích khái niệm “*tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” là gì. Dự thảo không chép lại khái niệm |
|  | **Tổng Cty ĐTPT nhà và đô thị**  - Đề nghị bổ sung thành phần hồ sơ của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án là “hợp đồng chuyển nhượng”, “hợp đồng nguyên tắc” để đồng bộ với pháp luật về đầu tư  - Đề nghị quy định chi tiết khoản 4 Điều 40 Luật về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản | - Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại điểm b khoản 3 Điều 10 dự thảo  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì Điều 40 Luật không giao Chính phủ quy định chi tiết |
|  | **Cần Thơ:** Đề nghị có quy định theo hướng cơ quan chủ trì thẩm định (Sở Xây dựng) không phải chịu trách nhiệm đối với các hồ sơ tài liệu có trong hồ sơ chuyển nhượng dự án do cơ quan khác ban hành | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì cơ quan chủ trì thẩm định cần lấy ý kiến các cơ quan liên quan do đó có thể yêu cầu cơ quan ban hành hồ sơ, tài liệu khẳng định để làm căn cứ thẩm định hồ sơ |
|  | **Hà Nội:** Đề nghị bổ sung “*Nghị quyết của hội đồng quản trị hoặc nghị quyết của hội đồng thành viên về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*” vào thành phần hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng dự án tại khoản 3 Điều 10 | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại điểm đ khoản 3 Điều 10 dự thảo |
| 11 | **Điều 11. Thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản** **của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**  1. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 thực hiện như sau:  a) Chủ đầu tư dự án gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền). Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu chủ đầu tư phải bổ sung hồ sơ theo quy định; thời gian bổ sung hồ sơ, giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết.  b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định thực hiện lấy ý kiến, tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 10 của Nghị định này và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Quyết định cho phép chuyển nhượng được thực hiện theo Mẫu số 14 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.  c) Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại điểm d, điểm đ, điểm e, điểm g, điểm h khoản 1 Điều 10 của Nghị định này. | **Long An:** Đề nghị bổ sung cụ thể thời gian bổ sung giấy tờ, tài liệu không tính vào thời gian giải quyết | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 2 Điều 11 dự thảo |
|  | **Lào Cai:** Đề nghị bổ sung “*hoặc Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế*” vào cuối tên Điều 11 dự thảo | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên tên Điều 11 của dự thảo vì Điều 41 Luật đã quy định rõ thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là Thủ tướng Chính phủ hoặc UBND cấp tỉnh |
|  | **Bắc Giang:** Luật Đầu tư năm 2020 cũng quy định thủ tục “Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án” vì vậy đề nghị làm rõ tính chất hai thủ tục này | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung dự thảo vì Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định rõ thủ tục chuyển nhượng dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và thủ tục chuyển nhượng dự án thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản |
|  | **Sơn La:** Đề nghị khoản 1 Điều 11 sửa nội dung “…quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật…” thành “*…quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật…*” | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 1 Điều 11 dự thảo |
|  | **Tuyên Quang:** Đề nghị quy định cơ quan cần lấy ý về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản | Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại khoản 11 Điều 10 dự thảo |
| **Chương IV**  **HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** | | | |
|  | | **Hà Nội; Tổng Cty ĐTPT nhà và đô thị; Hiệp hội BĐS Việt Nam:** Đề nghị bổ sung quy định để không phải đăng kiểm hợp đồng theo quy định của Ngành công thương hoặc có quy định bãi bỏ quy định đăng kiểm hợp đồng mua/bán căn hộ chung cư của Ngành công thương | Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến góp ý để nghiên cứu |
| 12 | **Điều 12. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản**  1. Hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản được lập và có các nội dung quy định tại hợp đồng mẫu quy định tại khoản 2 Điều này.  2. Các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định tại Nghị định này bào gồm:  a) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  b) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  c) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 03 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  d) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều này quy định tại Mẫu số 04 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  đ) Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  e) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 06 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  g) Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  h) Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  i) Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 09 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  k) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. | **Bộ Công thương:** Rà soát, xây dựng các mẫu hợp đồng đảm bảo tính thống nhất với hệ thống pháp luật, lưu ý các quy định về hợp đòng thưo mẫu tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023. Lấy ý kiến các cơ quan liên quan, Bộ Công thương đối với nội dung các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát, hòan thiện các mẫu hợp đồng bảo đảm sự đồng bộ với các Luật có liên quan, bao gồm Luật Bảo vệ người tiêu dùng trên cơ sở thực hiện lấy ý kiến góp ý các cơ quan, tổ chức theo quy định, bao gồm Bộ Công thương. |
|  | **Lai Châu:** Tại khoản 1 Điều 12, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu sửa đổi, bổ sung như sau: “1. Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 được lập và có các nội dung quy định tại hợp đồng mẫu quy định tại khoản 2 Điều này”. | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát để bảo đảm sự đồng bộ quy định tại Nghị định với Luật đất đai; chỉnh lý phù hợp các nội dung cần thiết tại khoản 1 Điều 12. |
|  | **Quảng Trị:** Dự thảo cần hoàn thiện thêm một số quy định về hợp đồng mẫu liên quan đến: đặt hàng mua nhà ở tái định cư, xác nhận văn bản chuyển nhượng,... | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát hoàn thiện các hợp đồng mẫu tại Điều 12 của dự thảo Nghị định bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Luật KDBĐS |
|  | **Thanh Hóa:** Tại Điều 12 Dự thảo có quy định mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa có quy định về mẫu Hợp đồng chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai 2024); do vậy đề nghị xem xét bổ sung cho phù hợp | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát Điều 12 dự thảo Nghị định bảo đảm quy định các loại hợp đồng, nội dung các hợp đồng bảo đảm thống nhất, đồng bộ với Luật KDBĐS, không chồng lấn sang các Luật khác. |
| 13 | **Điều 13. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản**  1. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Nghị định này.  2. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được thực hiện như sau:  a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.  Văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 06 bản (02 bản do chủ đầu tư dự án lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 bản nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu); trường hợp phải công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì phải có thêm 01 bản để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng.  Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng việc chuyển nhượng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.  b) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chứng nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm: các bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản chính hợp đồng đã ký lần đầu với chủ đầu tư dự án, trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh số tiền bên chuyển nhượng hợp đồng đã nộp cho chủ đầu tư dự án; bản chính hoặc bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (nếu có) và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng.  c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không phải công chứng), các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.  d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng bao gồm: 06 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở, công trình xây dựng trong tổng số nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà ở, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định của pháp luật về thuế.  đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm xem xét, xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào các văn bản chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 04 văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này.  e) Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và văn bản chuyển nhượng hợp đồng.  g) Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều này, bên chuyển nhượng phải nộp đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng.  h) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.  3. Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng hợp đồng thì trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này phải gửi văn bản thông báo về việc nhận chuyển nhượng hợp đồng (bao gồm tên, địa chỉ dự án bất động sản, tên doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng, số lượng hợp đồng, số lượng nhà ở, công trình xây dựng theo hợp đồng chuyển nhượng) đến cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có bất động sản. | **Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch:** Đề nghị bỏ khoản 1 Điều 13 | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát, chỉnh lý khoản 1 Điều 13 bảo đảm sự phù hợp, cần thiết, khả thi áp dụng. |
| **Bộ Quốc phòng:**  - Sửa điểm d khoản 2 Điều 13: “*Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng bao gồm: 05 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng”*  *-* Sửa điểm đ khoản 2 Điều 13: *“Sau khi xác nhận vào các văn bản chuyển nhượng hợp đòng, chủ đầu tư giữ* lại 03 bản chính *văn bản chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 04 văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo cscs giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này”* | Cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến góp ý. Rà soát, chỉnh lý d khoản 2 Điều 13 bảo đảm sự phù hợp, cần thiết, thuận tiện trong áp dụng, thực hiện. |
| **Chương V**  **KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN** | | | |
| **Mục 1**  **SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN** | | | |
|  | | **Quảng Bình:** cần thống nhất cụm từ “Giấy phép hoạt động” và “Giấy đăng ký hoạt động” sàn giao dịch bất động sản. | Tiếp thu |
| 14 | **Điều 14.** **Đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản**  1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 54, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; phải có hồ sơ đăng ký gửi Sở Xây dựng địa phương nơi sàn giao dịch đặt trụ sở.  2. Hồ sơ đăng ký thành lập và hoạt động bao gồm:  a) Giấy đề nghị đăng ký theo mẫu;  b) Điều lệ, quy chế hoạt động của sàn; quy trình giao dịch;  c) Giấy tờ chứng minh về trụ sở sàn giao dịch;  d) Bản sao công chứng về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 55 Luật này;  đ) Danh sách và bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề môi giới của tất cả các nhân viên môi giới bất động sản;  3. Giám đốc sàn là người đại diện pháp luật; người điều hành sàn phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản do cơ sở đào tạo hợp pháp cấp và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.  4. Trong thời hạn mười lăm ngày (15 ngày) làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, cấp Giấy phép hoạt động cho Sàn giao dịch bất động sản; trong trường hợp từ chối thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do. Đồng thời báo cáo về Bộ Xây dựng để đưa thông tin của sàn lên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng. Thông tin của sàn giao dịch bất động sản gồm: Tên sàn giao dịch bất động sản; tên doanh nghiệp thành lập sàn; họ tên của người quản lý điều hành sàn; địa chỉ và số điện thoại liên hệ của sàn giao dịch bất động sản. Khi có sự thay đổi thông tin, Sở Xây dựng báo cáo về Bộ Xây dựng để quản lý và đăng tải thông tin. | **Thanh Hóa**  - Điểm d khoản 2 Điều 14: xem xét “công chứng” hay “chứng thực”; đề nghị sửa “Luật này” thành “Luật KDBĐS 2023” | - Tiếp thu |
|  | - Đề nghị xem xét, bổ sung cụ thể, chi tiết điều kiện về số lượng nhân viên môi giới bất động sản trong sàn giao dịch BĐS | - Không tiếp thu |
|  | **Tuyên Quang:** Khoản 2 Điều 14: đề nghị quy định, hướng dẫn cụ thể Giấy tờ chứng minh về trụ sở SGD; cơ sở vật chất, kỹ thuật đảm bảo thực hiện các hoạt động của SGD BĐS bao gồm những gì? | Không tiếp thu |
|  | **Phú Yên:** Điều 14: xem xét quy định rõ mỗi sàn cần có tối thiểu bao nhiêu cá nhân có chứng chỉ hành nghề MG BĐS; các cá nhân hành nghề MG BĐS của sản có được hành nghề ở doanh nghiệp khác không; mỗi cá nhân có được điều hành nhiều sàn MG BĐS không?  Xem xét bổ sung nội dung Giấy phép hoạt động của SGD BĐS và mẫu Giấy phép | Không tiếp thu |
|  | **Lâm Đồng:**  - Nghiên cứu bổ sung mẫu “Giấy phép hoạt động SGD BĐS”  - Để xác thực hồ sơ đăng ký thành lập SGD BĐS, đề nghị bổ sung nội dung: “SXD có thể tổ chức kiểm tra thực tế CSVC của sàn trước khi cấp giấy phép hoạt động”, “thời gian kiểm tra thực tế không quá ba ngày (03 ngày) làm việc và được cộng vào thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy phép hoạt động Sàn giao dịch bất động sản”. | - Tiếp thu  - Không tiếp thu |
|  | **Hà Nam:**  - đề nghị quy định cụ thể “*Giấy tờ chứng minh về trụ sở sàn giao dịch*” bao gồm một hoặc một số loại giấy tờ cụ thể để đảm bảo điều kiện hoạt động của Sàn theo quy định tại khoản 4 Điều 18 dự thảo (địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng).  - Tại khoản 4 Điều 14, đề nghị thay nội dung này bằng quy định về việc cập nhật thông tin về Sàn giao dịch trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Sở Xây dựng và đảm bảo việc kết nối tự động dữ liệu về Sàn giao dịch với dữ liệu của Bộ Xây dựng, tránh phát sinh các văn bản, thủ tục.  - Đề nghị bổ sung quy định về nội dung thông tin của doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. | - Không tiếp thu |
|  | **Quảng Bình:**  - Khoản 1, thay cụm từ “thành lập” bằng cụm từ “hoạt động”  Lý do: việc thành lập sàn thì điều kiện theo Luật Doanh nghiệp. Còn ở đây quy định về điều kiện để sàn được hoạt động. Do đó phải dùng cụm từ “hoạt động” mới chính xác.  - Khoản 2, bỏ cụm từ “thành lập” và sửa lại như sau: “Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm”  - Bổ sung vào cuối khoản 2, Điều 14 một điểm f như sau: “f) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản.  - Bỏ khoản 3, Điều 14 vì nội dung trùng với điểm b, khoản 1, Điều 55 của Luật. | - Tiếp thu  - Tiếp thu  - Tiếp thu |
|  | **Bình Phước**  - Khoản 1 Điều 14, đề nghị bổ sung cụm từ “để được cấp giấy phép hoạt động”, cụ thể như sau: “… phải có hồ sơ đăng ký gửi Sở Xây dựng địa phương nơi sàn giao dịch đặt trụ sở (nộp hồ sơ trực tiếp tại Sở Xây dựng hoặc gửi hồ sơ qua hệ thống bưu chính hoặc nộp hồ sơ trực tuyến) để được cấp giấy phép hoạt động”.  - Đề nghị chỉnh sửa tiêu đề khoản 2 Điều 14 dự thảo Nghị định từ “Hồ sơ đăng ký thành lập và hoạt động bao gồm:” thành “Hồ sơ đăng ký cấp giấy phép hoạt động gồm:”  - Khoản 2 Điều 14, đề nghị bổ sung thêm thành phần hồ sơ đăng ký cấp giấy phép hoạt động sàn giao dịch bất động sản gồm: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp thành lập sàn; giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản của giám đốc sàn; chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản của giám đốc sàn.  - Điểm d khoản 2 Điều 14, đề nghị chỉnh sửa nội dung cho phù hợp. Lý do: dự thảo quy định “Bản sao công chứng về các chứng chỉ, giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 55 Luật này”, tuy nhiên dự thảo Nghị định không có Điều 55 và cũng không quy định rõ là chứng chỉ, giấy chứng nhận nào nếu đối chiếu với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.  - Đề nghị quy định thống nhất cụm từ “Giám đốc sàn” và “người điều hành sàn” để đảm bảo trong việc áp dụng. Lý do: Quy định như dự thảo thì có trường hợp Giám đốc sàn và người điều hành sàn là 02 chủ thể khác nhau. Để đảm bảo thực thi pháp luật, trách nhiệm của Giám đốc sàn, đề xuất quy định theo hướng Giám đốc sàn là người điều hành sàn. | - Tiếp thu  - Không tiếp thu  - Tiếp thu  - Tiếp thu  - Không tiếp thu |
| 15 | **Điều 15.** **Thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản**  1. Khi có sự thay đổi tên, địa chỉ trụ sở, người đại diện theo pháp luật, các nội dung khác trong hồ sơ đăng ký hoạt động thì trong thời hạn mười ngày làm việc, kể từ ngày quyết định thay đổi, sàn giao dịch bất động sản phải đăng ký với Sở Xây dựng nơi sàn giao dịch đăng ký thành lập và hoạt động để được cấp lại Giấy đăng ký hoạt động.  2. Trường hợp Giấy đăng ký hoạt động bị mất, bị rách, bị cháy hoặc bị tiêu hủy dưới hình thức khác, Sàn giao dịch bất động sản được cấp lại Giấy đăng ký hoạt động. | **Phú Yên:** Điều 15: xem xét điều chỉnh cụm từ “để được cấp lại Giấy đăng ký hoạt động” thành “để được cấp lại Giấy phép hoạt động”, cho thống nhất với Điều 14 | - Tiếp thu |
|  | **Gia Lai:** Khoản 1,2 Điều 15: sửa đổi cụm từ “Giấy đăng ký hoạt động” thành “Giấy phép hoạt động” | - Tiếp thu |
|  | **Thái Bình, Bắc Giang:** chưa quy định về nội dung Giấy phép hoạt động của sàn, hình thức Giấy phép. | - Không tiếp thu vì đã có mẫu |
| 16 | **Điều 16.** **Tạm ngừng hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản**  1. Sàn giao dịch có quyền tạm ngừng hoạt động nhưng phải báo cáo bằng văn bản về việc tạm ngừng và tiếp tục hoạt động với Sở Xây dựng, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, ở địa phương nơi đăng ký hoạt động và nơi có trụ sở của Sàn chậm nhất là mười ngày làm việc trước ngày tạm ngừng hoặc tiếp tục hoạt động. Thời gian tạm ngừng hoạt động không quá hai năm.  2. Báo cáo về việc tạm ngừng hoạt động có những nội dung chính sau đây:  a) Tên Sàn giao dịch bất động sản;  b) Số, ngày, tháng, năm cấp Giấy đăng ký hoạt động;  c) Địa chỉ trụ sở;  d) Thời gian tạm ngừng hoạt động, ngày bắt đầu và ngày kết thúc thời hạn tạm ngừng hoạt động;  đ) Lý do tạm ngừng hoạt động;  e) Báo cáo về việc thanh toán nợ, giải quyết các hợp đồng dịch vụ với khách hàng và hợp đồng lao động đã ký với các môi giới và người lao động làm việc tại Sàn.  3. Sở Xây dựng có quyền yêu cầu Sàn giao dịch bất động sản tạm ngừng hoạt động khi phát hiện Sàn giao dịch đó không có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật.  4. Trong thời gian tạm ngừng hoạt động, Sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ, tiếp tục thanh toán các khoản nợ khác, hoàn thành việc thực hiện hợp đồng đã ký với người lao động, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.  Đối với hợp đồng dịch vụ bất động sản đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó. | **Bắc Giang:** Bổ sung quy định chế tài xử lý trong trường hợp Sàn giao dịch bất động sản tạm ngừng hoạt động mà không báo cáo với Sở Xây dựng nơi thông báo hoạt động | - Không tiếp thu tại Nghị định này, vì nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của NĐ quy định xử phạt hành chính về xây dựng (NĐ số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022) |
|  | **Quảng Bình:** sửa khoản 3, Điều 16 như sau: “3. Sở Xây dựng có quyền yêu cầu Sàn giao dịch bất động sản cung cấp thông tin về hoạt động; yêu cầu tạm ngừng hoạt động hoặc thu hồi Giấy phép hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản khi phát hiện Sàn giao dịch đó không có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật.” |  |
|  | **Bình Phước:** đề nghị xem xét lại trường hợp Sàn giao dịch bất động sản tự tạm ngừng hoạt động thì Sở Xây dựng có ra quyết định tạm ngừng hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản hay không. Lý do: Theo quy định trước khi chấm dứt hoạt động, Sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với người lao động của Sàn giao dịch bất động sản; thực hiện xong các hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng. Trường hợp quy định Sở Xây dựng ra quyết định tạm ngừng hoạt động của Sàn thì phải quy định cụ thể việc kiểm tra, xác định sàn đã thực hiện đủ các nghĩa vụ trước khi chấm dứt hoạt động. | - Không tiếp thu |
| 17 | **Điều 17.** **Chấm dứt hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản**  1. Trong trường hợp Sàn giao dịch bất động sản tự chấm dứt hoạt động thì chậm nhất là ba mươi ngày, trước thời điểm dự kiến chấm dứt hoạt động, Sàn giao dịch phải thông báo bằng văn bản cho Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng, nơi đăng ký hoạt động.  Trước thời điểm chấm dứt hoạt động, Sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với người lao động của Sàn giao dịch bất động sản; thực hiện xong các hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng. Trong trường hợp không thể thực hiện xong hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.  2. Trong trường hợp bị cơ quan quản lý nhà nước thu hồi giấy phép hoạt động do vi phạm quy định pháp luật thì trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày thu hồi Giấy phép đăng ký hoạt động, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, cơ quan thuế ở địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc thu hồi Giấy đăng ký hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, Chứng chỉ hành nghề môi giới.  Trong thời hạn sáu mươi ngày, kể từ ngày bị thu hồi Giấy đăng ký hoạt động, Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động đã ký với người lao động; đối với hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó. | **Quảng Ninh, Nam Định:** Khoản 1 Điều 17 về cấp lại Giấy phép hoạt động của SGD BĐS: đề nghị bổ sung quy định cụ thể hồ sơ, thủ tục, thời gian giải quyết | Tiếp thu |
|  | **Tuyên Quang:** Khoản 2 Điều 17: đề nghị bỏ cụm từ “nộp đủ số thuế còn nợ” để phù hợp với quy định tại Luật Quản lý thuế 2019 |  |
|  | **Phú Yên:** Điều 17: xem xét bổ sung các trường hợp thu hồi Giấy phép hoạt động của sàn và hướng dẫn cụ thể quy trình thu hồi Giấy phép hoạt động của sản | - Không tiếp thu vì trong Dự thảo đã quy định rõ |
| 18 | **Điều 18.** **Điều kiện hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản**  1. Sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) hoạt động phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.  2. Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.  3. Người quản lý điều hành sàn do người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bổ nhiệm, được ủy quyền quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, chịu trách nhiệm trước người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và trước pháp luật về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.  4. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng.  5. Sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích tối thiểu là 50m2 và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu theo nội dung hoạt động sàn giao dịch.  6. Các hoạt động dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng.  7. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền theo quy định của pháp luật về Phòng chống rửa tiền. | **Quảng Trị:** điều kiện hoạt động của Công ty có SGD ngoài tuân theo Luật KDBĐS cũng phải tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp | - Không tiếp thu |
|  | **Lào Cai:** Khoản 3 Điều 18, đề nghị bổ sung trường hợp Giám đốc doanh nghiệp đồng thời là người điều hành SGD BĐS | - Tiếp thu |
|  | **Sóc Trăng:** Kiến nghị bổ sung mẫu quy chế hoạt động của SGD BĐS và MG BĐS để làm cơ sở quản lý | - Không tiếp thu |
|  | **Hà Tĩnh:** Điều 18: bổ sung tiêu chí điều kiện tối thiểu đối với nhân viên MG BĐS của sàn (số lượng tối thiểu, hình thức HĐ…) | - Không tiếp thu |
|  | **Bộ Quốc phòng:** khoản 5 Điều 18, nghiên cứu điều chỉnh diện tích tối thiểu cho phù hợp với điều kiện thực tế | - Không tiếp thu |
|  | **Tây Ninh:** đề nghị bỏ quy định tại khoản 4 Điều 18, do theo quy định này thì doanh nghiệp hoạt động rồi mới đăng ký cấp giấy phép hoạt động; việc kiểm tra, giám sát trong quá trình này thuộc thẩm quyền của ngành Kế hoạch và Đầu tư | - Không tiếp thu vì đã được quy định rõ trong Dự thảo |
|  | **Hải Phòng:** đề nghị nghiên cứu đưa ĐIều 18 lên sau ĐIều 14, gộp các Điều từ 15-17 thành 1 điều hướng dẫn Điều 60 Luật KDBĐS | - Tiếp thu |
|  | Lâm Đồng: bổ sung quy định về số lượng tối thiểu nhân viên của sàn có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản còn hiệu lực. | - Không tiếp thu |
|  | **Tiền Giang, Long An, Nghệ An:** đề nghị quy định rõ cụ thể số lượng người phải có chứng chỉ hành nghề MG BĐS ngoài người quản lý, điều hành SGD BĐS để có đủ điều kiện SGD BĐS hoạt động | - Không tiếp thu |
|  | **Hà Nam:** khoản 5, đề nghị làm rõ diện tích tối thiểu là diện tích sử dụng hay diện tích xây dựng | - Không tiếp thu |
|  | **Quảng Bình:**  - Bỏ toàn bộ nội dung tại khoản 2, khoản 3 Điều 18. Lý do: quy định những vấn đề không phù hợp với nội dung của Điều 18, là nói về Điều kiện hoạt động của sản giao dịch bất động sản.  - Bổ sung 01 khoản vào Điều 18, quy định: “Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Sở Xây dựng địa phương về số lượng, giá trị bất động sản được giao dịch qua sàn theo yêu cầu.” | - Không tiếp thu vì NĐ về xây dựng, quản lý và sử dụng HTTT về nhà ở và TTBĐS đã có quy định |
|  |  | **Bộ Tư pháp:**  - Khoản 2 Điều 18 dự thảo Nghị định quy định sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập, đề nghị làm rõ mô hình này và quy định rõ tiêu chí xác định doanh nghiệp độc lập, thực hiện theo quy định của pháp luật nào  - Khoản 4, khoản 5: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo đánh giá kỹ sự cần thiết, tính hợp lý và khả thi của quy định. Trong đó, nghiên cứu quy định theo hướng có cơ chế hậu kiểm về đáp ứng các yêu cầu, tiêu chí điều kiện này. | - Tiếp thu và đã chỉnh sửa trong Dự thảo, bỏ cụm từ “độc lập”  - Không tiếp thu, đây là quy định cũ, trong quá trình thực hiện không có vướng mắc, đề nghị giữ nguyên để đảm bảo tính ổn định |
| 19 | **Điều 19.** **Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**  1. Sàn giao dịch bất đông sản hoạt động theo nội dung quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản.  2. Việc xác nhận các giao dịch bất động sản thực hiện như sau:  a) Các giao dịch bất động sản thông qua hình thức trực tiếp thì được xác nhận bằng văn bản. Trường hợp giao dịch bất động sản thông qua hình thức điện tử thì thực hiện việc xác nhận điện tử theo quy định của Luật giao dịch điện tử và quy định của pháp luật có liên quan.  b) Trong văn bản xác nhận giao dịch bất động phải có đủ chữ ký của đại diện doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án, đại diện Sàn giao dịch bất động sản, cá nhân môi giới và con dấu của doanh nghiệp tương ứng với các hình thức giao dịch. | (?)**Quảng Ninh:** Điểm b khoản 6 Điều 19 về kinh phí dự thi: đề nghị sửa “Mức kinh phí dự thi do BXD quy định” |  |
|  | **Quảng Bình:** Cần làm rõ khái niệm: “Xác nhận các giao dịch bất động sản” là gì? Việc lập, lưu trữ các xác nhận đó, việc cung cấp thông tin cho cơ quan nhà nước ...v.v.? |  |
|  | **Bộ Tư pháp:** Khoản 2 Điều 19 dự thảo Nghị định quy định việc xác nhận giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản, đề nghị làm rõ tính pháp lý của việc xác nhận này, kết quả của việc xác nhận giao dịch này có thay thế cho việc công chứng, chứng thực hay không? | - Việc xác nhận quy định tại khoản 2 Điều 19 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bất động sản, làm tăng sự minh bạch của thị trường bất động sản; việc xác nhận này không thay thế cho thủ tục công chứng |
| **Mục 2**  **QUY ĐỊNH VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN** | | | |
|  | | **Thanh tra Chính phủ:** đề nghị nghiên cứu, rà soát kỹ nội dung này theo hướng tăng cường cải cách thủ tục hành chính, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền để đảm bảo tính hiệu quả, khả thi. |  |
| 20 | **Điều 20.** **Điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản**  Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.  1. Cơ sở vật chất là địa điểm, trụ sở hoạt động của doanh nghiệp, có diện tích tối thiểu là 50m2, tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng.  2. Cơ sở kỹ thuật là hệ thống các máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp như bàn ghế, hệ thống máy tính, máy chiếu, máy quay… | **Bộ VHTTDL:**  - Khoản 1 Điều 20: đề nghị làm rõ căn cứ, cơ sở quy định về điều kiện diện tích tối thiểu của trụ sở vì doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS trước tiên phải là DN được thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp, vì vậy, trụ sở chính thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật Doanh nghiệp  - Khoản 2 Điều 20: đề nghị bổ sung về các cơ sở kỹ thuật số như kết nối mạng, kết nối các CSDL, trang web của doanh nghiệp để thực hiện công khai thông tin theo quy định của NĐ này | - Không tiếp thu  - Không tiếp thu |
|  | **Hà Nam:**  - Khoản 1, đề nghị làm rõ diện tích tối thiểu là diện tích sử dụng hay diện tích xây dựng; căn cứ xác định địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng  - Khoản 2: đề nghị nghiên cứu lại quy định về máy móc thiết bị theo hướng chung hoặc quy định cụ thể một số thiết bị cần có | - Không tiếp thu  - Không tiếp thu |
| 21 | **Điều 21.** **Trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**  1. Bộ Xây dựng tổ chức các kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định của Nghị định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.  2. Dự kiến kế hoạch tổ chức kỳ thi được Bộ Xây dựng thông báo cho các Sở Xây dựng, đồng thời đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng chậm nhất là 02 tháng trước ngày tổ chức kỳ thi. Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo để người có nguyện vọng nộp hồ sơ đăng ký tham dự thi theo quy định của Nghị định này và dự kiến kế hoạch của Bộ Xây dựng; lập danh sách và có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng cho tham dự thi đối với những trường hợp đủ điều kiện, kèm theo hồ sơ đăng ký tham dự thi của người được đề nghị. | **Thanh Hóa, Tuyên Quang, Gia Lai, Kon Tum, Hà Tĩnh:** Đề xuất giữ nguyên trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề MG BĐS cho SXD theo quy định hiện hành | - Tiếp thu |
|  | **Yên Bái:** Khoản 2 Điều 21 về trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề MGBĐS, đề nghị quy định cụ thể hình thức thông báo để thuận lợi trong quá trình thực hiện | - Tiếp thu |
|  | **Hà Tĩnh:** BXD thành lập tổ soạn thảo ngân hàng đề thi (câu hỏi ở nhiều lĩnh vực của pháp luật, câu hỏi tình huống thực tế), cấp tài khoản quản lý đề thi, sát hạch theo hình thức trực tuyến; đăng tải thông tin cá nhân được cấp chứng chỉ trên cổng thông tin của BXD | - Không tiếp thu vì sẽ để SXD địa phương tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ |
|  | **Quảng Bình:** Việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản đề nghị phân cấp cho Sở Xây dựng thực hiện | - Tiếp thu |
| 22 | **Điều 22.** **Phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**  1. Bộ Xây dựng giao hoặc ủy quyền cho một hoặc một số đơn vị sau đây tổ chức kỳ thi (viết tắt là đơn vị tổ chức kỳ thi):  a) Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;  b) Cơ sở đào tạo có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản 2023;  c) Hiệp hội bất động sản Việt Nam;  d) Hiệp hội bất động sản các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;  đ) Hội môi giới bất động sản Việt Nam.  2. Kinh phí dự thi:  a) Người dự thi phải nộp kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi;  b) Mức kinh phí dự thi do Bộ Xây dựng quy định cho từng kỳ thi tùy thuộc vào số thí sinh đăng ký dự thi để chi cho việc tổ chức kỳ thi, trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi;  c) Đơn vị tổ chức kỳ thi được sử dụng kinh phí dự thi để chi cho các hoạt động về tổ chức kỳ thi, thù lao cho các thành viên của Hội đồng thi. Việc thanh quyết toán kinh phí dự thi phải được Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt. | **Thái Bình:** Đề nghị nghiên cứu quy định việc thi và cấp chứng chỉ hành nghề như đối với việc cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng. Trường hợp không điều chỉnh đề nghị quy định số thí sinh tối thiểu để tổ chức kỳ thi (khoảng 30 thí sinh). | - Không tiếp thu |
|  | **Quảng Ngãi, Sơn La, Hòa Bình:** đề nghị bổ sung thêm điều khoản quy định về phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề MGBĐS cho phù hợp vì hiện tại, Dự thảo chỉ quy định về đơn vị tổ chức kỳ thi và kinh phí dự thi; chưa có điều khoản quy định về phương thức tổ chức kỳ thi. | - Không tiếp thu |
|  | **Thái Nguyên:** đề nghị quy định cụ thể về kinh phí dự thi để đảm bảo thống nhất trên qoàn quốc về kinh phí dự thi, về mức thù lao cho các thành viên của Hội đồng thi… và để làm cơ sở lập dự toán, thanh quyết toán cho kỳ thi. | - Không tiếp thu |
|  | **Bộ Tư pháp:** khoản 1 Điều 22 dự thảo Nghị định quy định Bộ Xây dựng giao hoặc ủy quyền cho một hoặc một số đơn vị sau đây tổ chức kỳ thi, gồm: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản; Cơ sở đào tạo có đủ điều kiện; Hiệp hội bất động sản Việt Nam; Hiệp hội bất động sản các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Hội môi giới bất động sản Việt Nam… Đề nghị quy định rõ tiêu chí để xác định việc lựa chọn ủy quyền cho các đơn vị nêu trên để đảm bảo công bằng, công khai, minh bạch, tránh việc lựa chọn ủy quyền mang tính tùy nghi; tránh để cơ quan quản lý nhà nước “sa đà” vào công tác thi sát hạch, cấp chứng chỉ... Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng có thể (hoặc đã) được ủy quyền cho các đơn vị nêu trên trong việc tổ chức thi sát hạch, tuy nhiên, điểm b, khoản 2 Điều 22 dự thảo Nghị định quy định về mức kinh phí dự thi do Bộ Xây dựng quy định. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, nghiên cứu để có quy định đảm bảo phù hợp, đúng nhiệm vụ, thẩm quyền và đảm bảo tính khả thi. | - Nội dung tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ đã được chỉnh lý lại trong dự thảo theo hướng giao cho SXD địa phương thực hiện |
| 23 | **Điều 23.** **Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (viết tắt là hội đồng thi)**  1. Hội đồng thi do Lãnh đạo Bộ Xây dựng quyết định thành lập cho từng kỳ thi, Hội đồng thi có số lượng thành viên từ 05 người trở lên, thành phần Hội đồng thi bao gồm:  a) Chủ tịch Hội đồng thi là Lãnh đạo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;  b) Các ủy viên Hội đồng thi gồm: đại diện phòng có chức năng quản lý thị trường bất động sản của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và các đơn vị khác của Bộ Xây dựng, đơn vị tổ chức kỳ thi; đại diện Hiệp hội bất động sản (nếu có), Hội môi giới bất động sản (nếu có); giảng viên của các cơ sở đào tạo có chức năng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản; chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và các chuyên gia khác (nếu có).  2. Hội đồng thi có trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra đơn vị tổ chức kỳ thi triển khai tổ chức kỳ thi đúng kế hoạch và quy định của pháp luật.  3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thi:  a) Phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi, đề thi và đáp án do đơn vị tổ chức kỳ thi trình;  b) Kiểm tra dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và mức thu kinh phí dự thi của thí sinh do đơn vị tổ chức kỳ thi lập, trình Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt;  c) Phê duyệt kết quả thi bao gồm danh sách thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu;  d) Báo cáo Lãnh đạo Bộ Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi;  đ) Chỉ đạo trực tiếp quá trình tổ chức kỳ thi và chịu trách nhiệm trước Lãnh đạo Bộ Xây dựng và pháp luật về kết quả tổ chức kỳ thi;  e) Phê duyệt quyết toán kinh phí tổ chức kỳ thi do đơn vị tổ chức kỳ thi lập.  4. Các thành viên của Hội đồng thi phải tham gia trực tiếp toàn bộ các hoạt động của kỳ thi, chịu sự phân công công việc của Chủ tịch hội đồng thi, được hưởng thù lao và chịu trách nhiệm trước chủ tịch Hội đồng thi về công việc được phân công. | **Quảng Ninh:** Đề nghị sửa đổi điểm b Khoản 1 như sau:  *“b) Các ủy viên Hội đồng thi gồm: Đại diện phòng có chức năng quản lý thị trường bất động sản thuộc Sở Xây dựng; đại diện đơn vị tổ chức kỳ thi* ***(nếu có)****; đại diện Hiệp hội bất động sản đại diện Hội môi giới bất động sản, giảng viên của các cơ sở đào tạo, chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản* ***(nếu có)*** *hoặc các chuyên gia khác* ***(trong trường hợp cần thiết)*** *do Chủ tịch Hội đồng thi quyết định”.*  - Lý do: Để linh hoạt trong việc thành lập Hội đồng thi (về thành phần, số lượng) đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế tại mỗi địa phương. | Không tiếp thi vì đơn vị tổ chức kỳ thi chịu trách nhiệm chính là SXD, SXD đã có đại diện |
| 24 | **Điều 24.** **Nhiệm vụ và quyền hạn của đơn vị tổ chức kỳ thi**  1. Lập và trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi.  2. Lập dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và dự kiến mức thu kinh phí dự thi đối với thí sinh theo nguyên tắc đảm bảo đủ chi phí cho kỳ thi và chế độ chính sách của Nhà nước, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thi để trình Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt.  3. Tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án các môn thi cho kỳ thi theo hướng dẫn của Nghị định này, trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt. Kinh phí biên soạn bộ đề thi và đáp án lấy từ kinh phí dự thi.  4. Tổ chức kỳ thi, coi thi, chấm thi dưới sự chỉ đạo điều hành trực tiếp của Chủ tịch và các thành viên Hội đồng thi theo kế hoạch đã được Bộ Xây dựng phê duyệt.  5. Tổ chức chấm phúc khảo kết quả thi theo quy định đối với thí sinh có yêu cầu phúc khảo.  6. Tổng hợp và trình Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt kết quả thi bao gồm: báo cáo quá trình tổ chức kỳ thi; danh sách những thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu.  8. Gửi 01 bộ hồ sơ của thí sinh đạt yêu cầu theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ.  9. Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng thi, Lãnh đạo Bộ Xây dựng và pháp luật về toàn bộ quá trình tổ chức kỳ thi và kết quả của kỳ thi. |  |  |
| 25 | **Điều 25.** **Nội dung thi và đề thi**  1. Người dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ phải thi bắt buộc các nội dung sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:  a) Phần kiến thức cơ sở, bao gồm: Pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản; Thị trường bất động sản; Đầu tư bất động sản; Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh bất động sản.  b) Phần kiến thức chuyên môn, bao gồm: Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản; Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản; Giải quyết tình huống trên thực tế.  2. Đối với thí sinh có chứng chỉ môi giới bất động sản do nước ngoài cấp còn hiệu lực và trường hợp xin cấp lại chứng chỉ do chứng chỉ cũ hết hạn thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở, không phải thi phần kiến thức chuyên môn.  3. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án, trình Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt.  4. Bộ đề thi soạn theo hướng dẫn tại Phụ lục của Nghị định này. Đề thi phải phù hợp với nội dung của chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.  5. Bộ đề thi phải được quản lý theo chế độ tài liệu mật. |  |  |
| 26 | **Điều 26.** **Hình thức, thời gian và ngôn ngữ làm bài thi**  1. Hình thức thi, thời gian thi:  a) Phần kiến thức cơ sở: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.  b) Phần kiến thức chuyên môn: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.  2. Ngôn ngữ thi: Sử dụng ngôn ngữ tiếng Việt (trường hợp thí sinh là người nước ngoài thì được sử dụng phiên dịch). |  |  |
| 27 | **Điều 27.** **Đối tượng dự thi**  Đối tượng dự thi bao gồm: Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Điều 28 và Điều 29 của Nghị định này. | **Bộ Ngoại giao:** đề nghị sửa lại như sau: *“Đối tượng dự thi bao gồm: Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Điều 28 và Điều 29 của Nghị định này.”* | - Tiếp thu |
| 28 | **Điều 28.** **Điều kiện dự thi**  Thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:  1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù;  2. Tốt nghiệp từ Trung học phổ thông trở lên;  3. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định của Thông tư này. | **Phú Yên:** Khoản 3 Điều 28: xem xét điều chỉnh nội dung, viết lại thành “Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định của NĐ này” | - Tiếp thu |
|  | **Gia Lai:** Khoản 3 Điều 28 và Điều 30 chưa thống nhất, còn chồng chéo, khó thực hiện | - Tiếp thu |
|  | **Bộ VHTTDL:** cân nhắc sửa lại Điều 28, do khác với các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 70 Luật KDBĐS 2023 | - Tiếp thu |
|  | **Lâm Đồng, Nghệ An:** bổ sung “giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản” để phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 | - Tiếp thu |
| 29 | **Điều 29.** **Hồ sơ đăng ký dự thi**  1. 01 Đơn đăng ký dự thi có dán ảnh mầu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi (theo mẫu tại Phụ lục của Nghị định này);  2. 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân đối với người Việt Nam hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài (hoặc bản sao có bản chính để đối chiếu);  3. 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;  4. Bản sao có chứng thực bằng tốt nghiệp từ Trung học phổ thông trở lên;  5. 02 ảnh mầu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi, 02 phong bì có dán tem ghi rõ họ tên, số điện thoại, địa chỉ người nhận;  6. Bản sao và bản dịch có chứng thực chứng chỉ do nước ngoài cấp (đối với người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do nước ngoài cấp đang còn giá trị). | **Phú Yên, Gia Lai:** Khoản 2 Điều 29: thay từ “Giấy chứng minh nhân dân” thành “Thẻ Căn cước” để phù hợp với Luật Căn cước 2023 | - Không tiếp thu vì điều khoản chuyển tiếp đã có |
|  | **Bộ VHTTDL:** khoản 2 Điều 29, xem xét điều chỉnh thành *“01 Bản sao có chứng thực* ***Căn cước công dân*** *đối với người Việt Nam….”* | - Không tiếp thu |
|  | **Lâm Đồng:** Tại khoản 2 Điều 29, bổ sung cụm từ “hoặc Căn cước công dân” sau cụm từ “Giấy chứng minh nhân dân”. | - Không tiếp thu |
|  | **Bộ Ngoại giao:** khoản 2 đề nghị sửa lại như sau: *01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân, Căn cước công dân, giấy tờ chứng minh quốc tịch Việt Nam hoặc Giấy xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật quốc tịch hoặc hộ chiếu (hoặc bản sao có bản chính để đối chiếu)* | - Tiếp thu |
| 30 | **Điều 30.** **Đăng ký dự thi**  Trước mỗi kỳ thi, thí sinh nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 29 và kinh phí dự thi cho Sở Xây dựng (01 bộ lưu tại đơn vị tổ chức kỳ thi, 01 bộ gửi về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ). Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ theo thông báo của Sở Xây dựng. | **Lâm Đồng:** điều chỉnh cụm từ “kinh phí dự thi cho Sở Xây dựng” thành “kinh phí dự thi cho Bộ Xây dựng hoặc đơn vị tổ chức kỳ thi”. | - Không tiếp thu vì sẽ phân cấp thẩm quyền việc tổ chức kỳ thi và cấp chứng chỉ cho SXD |
|  | **Nghệ An,** đề nghị sửa thành: Trước mỗi kỳ thi, thí sinh nộp trực tiếp hoặc trực tuyến hoặc qua đường bưu điện 02 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 29 và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi; đơn vị tổ chức kỳ thi gửi 01 bộ hồ sơ về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ. | - Không tiếp thu vì sẽ phân cấp thẩm quyền việc tổ chức kỳ thi và cấp chứng chỉ cho SXD |
| 31 | **Điều 31.** **Bài thi đạt yêu cầu**  1. Bài thi đạt yêu cầu là bài thi có kết quả như sau:  a) Bài thi phần kiến thức cơ sở đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100);  b) Bài thi phần kiến thức chuyên môn đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).  2. Thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ. | (?) **Quảng Ninh, Nam Định:** Đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 31 như sau:  *“3. Khi đến nhận chứng chỉ, cá nhân nộp lệ phí cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí”.*  - Lý do: Hiện nay nhiều địa phương triển khai mô hình mô hình Trung tâm Phục vụ hành chính công, cá nhân có thể nhận chứng chỉ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc theo đường bưu điện, không cần trực tiếp đến Sở Xây dựng. | - Tiếp thu |
|  | **Bộ Tư pháp**: Khoản 2 Điều 31 dự thảo Nghị định quy định: thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ có thể dẫn đến phát sinh thủ tục hành chính; trong khi đó dự thảo Nghị định chưa làm rõ việc đề nghị thực hiện theo trình tự, thủ tục, mẫu đơn nào, thời gian giải quyết?... | - Không tiếp thu, vì đây là quy định cũ nên không làm phát sinh thủ tục hành chính |
| 32 | **Điều 32.** **Phê duyệt và công bố kết quả thi**  1. Chủ tịch Hội đồng thi căn cứ vào kết quả chấm thi của từng phần thi để phê duyệt kết quả thi cho từng kỳ thi.  2. Kết quả thi được thông báo tại đơn vị tổ chức kỳ thi và trên trang thông tin của Bộ Xây dựng.  3. Trong thời gian 10 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi nếu thí sinh có yêu cầu chấm phúc khảo thì phải có đơn đề nghị gửi tới đơn vị tổ chức kỳ thi. Hội đồng thi tổ chức chấm phúc khảo và báo cáo Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt bổ sung những thí sinh đạt yêu cầu.  4. Trong thời gian 20 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi, đơn vị tổ chức kỳ thi tổ chức thi lại cho những thí sinh có bài thi không đạt yêu cầu. Thí sinh thi không đạt yêu cầu phần nào thì thi lại phần đó. Mỗi kỳ thi chỉ tổ chức thi lại 1 lần, thí sinh không phải nộp kinh phí thi lại. | **Quảng Ninh:** Đề nghị sửa đổi khoản 3 như sau:  *“3. Trong thời gian 10 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi nếu thí sinh có yêu cầu chấm phúc khảo thì phải có đơn đề nghị gửi tới đơn vị tổ chức kỳ thi. Hội đồng thi tổ chức chấm phúc khảo* ***và phê duyệt bổ sung những thí sinh đạt yêu cầu”.***  **-** Lý do: Để thống nhất với khoản 1 Điều 29 (chủ tịch Hội đồng phê duyệt kết quả thi). | - Không tiếp thu |
| 33 | **Điều 33.** **Bảo quản hồ sơ, tài liệu**  1. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm bảo quản hồ sơ, tài liệu liên quan đến từng kỳ thi sát hạch như sau:  a) Bảo quản trong thời hạn 05 năm: Hồ sơ liên quan đến tổ chức thi (Quyết định lựa chọn đơn vị tổ chức kỳ thi, quyết định thành lập Hội đồng thi, quy chế thi, đề thi và đáp án của từng môn thi, danh sách cán bộ coi thi); Hồ sơ liên quan đến chấm thi (Danh sách thí sinh dự thi, danh sách cán bộ chấm thi); Bài thi của thí sinh; Hồ sơ thí sinh đủ điều kiện dự thi; Bảng tổng hợp kết quả thi, bảng tổng hợp kết quả chấm phúc khảo (nếu có) từng môn thi của thí sinh.  b) Bảo quản trong thời hạn 03 năm hồ sơ của các thí sinh thi không đạt yêu cầu và các thí sinh đăng ký nhưng không tham gia kỳ thi.  2. Bộ Xây dựng lưu trữ hồ sơ của các cá nhân được cấp chứng chỉ trong thời hạn 10 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ. |  |  |
| 34 | **Điều 34.** **Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**  1. Người dự thi sát hạch đạt điểm thi theo quy định tại Điều 31 và có đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này thì được cấp chứng chỉ.  2. Trình tự cấp chứng chỉ:  a) Chủ tịch Hội đồng thi báo cáo Lãnh đạo Bộ Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi và phê duyệt kết quả thi theo đề nghị của đơn vị tổ chức kỳ thi;  b) Trên cơ sở báo cáo của Chủ tịch Hội đồng thi và kết quả thi do Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt, Lãnh đạo Bộ Xây dựng phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ (theo mẫu tại Phụ lục của Nghị định này);  c) Căn cứ quyết định phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ, đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch có trách nhiệm chuyển bản phô tô bài thi và hồ sơ của các cá nhân đó về Bộ Xây dựng để cấp chứng chỉ.  Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Xây dựng tổ chức in và ký phát hành chứng chỉ.  d) Bộ Xây dựng có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ của người được cấp chứng chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 33 của Nghị định này.  3. Kinh phí cấp chứng chỉ là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đối với một chứng chỉ, cá nhân nộp trực tiếp tại Bộ Xây dựng khi nhận chứng chỉ. Bộ Xây dựng sử dụng kinh phí này theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.  4. Mẫu chứng chỉ theo quy định tại Phụ lục của Nghị định này.  5. Chứng chỉ được trả cho cá nhân tại Bộ Xây dựng hoặc đơn vị tổ chức kỳ thi. Trường hợp người có chứng chỉ không đến nhận trực tiếp thì được gửi theo đường bưu điện.  6. Người được cấp chứng chỉ phải chấp hành các quy định sau:  a) Không được sửa chữa, tẩy xóa nội dung của chứng chỉ;  b) Không được cho thuê, cho mượn hoặc cho các tổ chức, cá nhân khác sử dụng tên và chứng chỉ của mình để thực hiện các hoạt động liên quan đến hành nghề môi giới bất động sản;  c) Không được sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không quy định.  7. Sau khi kết thúc từng kỳ thi và cấp chứng chỉ, Bộ Xây dựng có trách nhiệm đưa danh sách thí sinh được cấp chứng chỉ lên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng (theo mẫu tại Phụ lục của Nghị định này). | **Cao Bằng:** Đề nghị bổ sung quy định về hồ sơ xin cấp chứng chỉ hành nghề MG BĐS, thời gian từ lúc nộp hồ sơ đăng ký dự thi đến lúc cấp chứng chỉ |  |
|  | **Sơn La:** đề nghị bổ sung nội dung quy định thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề MGBĐS | - Không tiếp thu vì thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề MGBĐS sẽ giao cho SXD |
|  | **Bộ Tư pháp:** Khoản 3 Điều 34 dự thảo Nghị định quy định “Kinh phí cấp chứng chỉ là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đối với một chứng chỉ, cá nhân nộp trực tiếp tại Bộ Xây dựng khi nhận chứng chỉ”. Đề nghị rà soát, cân nhắc về quy định mức kinh phí cụ thể này tại dự thảo Nghị định. | - Tiếp thu, nội dung này đã được chỉnh lý trong Dự thảo theo hướng thực hiện theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí |
| **Chương VI**  **ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN** | | | |
| 35 | **Điều 35.** **Trách nhiệm thực hiện biện pháp pháp điều tiết thị trường bất động sản**  1. Chính phủ quyết định thành lập ban chỉ đạo để đánh giá tình hình thị trường bất động sản. Giao Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc nghiên cứu đề xuất biện pháp điều tiết thị trường bất động sản.  2.  Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật và căn cứ theo các nội dung sau:  a) Căn cứ về thẩm quyền quyết định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của Quốc hội; Thủ tướng Chính phủ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;  b) Căn cứ Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và mục tiêu về việc phát triển, ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế của Quốc hội.  c) Căn cứ về việc phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa theo từng giai đoạn; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; về chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường.  3. Chính phủ quyết định theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban thường vụ Quốc hội xem xét quyết định đối với trường hợp không thuộc thẩm quyền của mình trước khi ban hành quyết định điều tiết thị trường bất động sản. Việc điều tiết thị trường bất động sản được thực hiện trên phạm vi toàn quốc hoặc trên địa bàn một hoặc một số tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương. |  |  |
| **Chương VII**  **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH** | | | |
| 36 | **Điều 36. Hiệu lực thi hành**  1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày……tháng.…..năm 202…  2. Nghị định này thay thế Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.  3. Các quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, việc lập và ký kết các hợp đồng kinh doanh bất động sản, việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này. | **Cà Mau:** Đề nghị quy định cụ thể ngày có hiệu lực trong dự thảo Nghị định nhưng không sớm hơn ngày Luật có hiệu lực thi hành | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã chỉnh lý tại Điều 35 dự thảo |
| 37 | **Điều 37. Xử lý chuyển tiếp**  1.  2. | **Thanh tra Chính phủ:** đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định chuyển tiếp để tránh lãnh phí nguồn lực của nhà nước, người dân và doanh nghiệp |  |
| **Cà Mau:** Đề nghị có quy định chuyển tiếp việc xử lý các dự án bất động sản | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ bổ sung quy định chuyển tiếp việc xử lý các dự án bất động sản |
| **Nghệ An:** Đề nghị quy định rõ những nội dung chuyển tiếp về việc cấp Giấy phép hoạt động của sàn, thời hạn Chứng chỉ hành nghề môi giới đã hết có phải thực hiện lại không | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ bổ sung quy định chuyển tiếp các nội dung này |
| **Thanh Hóa:** Đề nghị hoàn thiện quy định về chuyển tiếp của dự thảo Nghị định | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ hoàn thiện quy định về chuyển tiếp của dự thảo |
| **Cục Phát triển đô thị; Tập đoàn Hưng Thịnh:** Đề nghị quy định chuyển tiếp các trường hợp “chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt” theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ hoàn thiện quy định về chuyển tiếp của dự thảo |
| **CTCP đầu tư Văn Phú-Invest:** Đề nghị có quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 8 dự thảo | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ hoàn thiện quy định về chuyển tiếp của dự thảo |
| **Tập đoàn Capitaland:** Đề nghị có quy định chuyển tiếp đối với trường hợp các doanh nghiệp đã nhận “đặt cọc” mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Bộ luật Dân sự | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và sẽ hoàn thiện quy định về chuyển tiếp của dự thảo |
| **Hồ Chí Minh:** Cần có quy định chuyển tiếp về việc chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng dự án bất động sản | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 35 dự thảo |
|  | **Bộ Tư pháp:** Về điều khoản chuyển tiếp, cơ quan chủ trì soạn thảo chưa có quy định về nội dung của điều khoản chuyển tiếp. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát kỹ các điều khoản chuyển tiếp (Điều 37 dự thảo Nghị định) để đảm bảo tính chính xác, đầy đủ, phù hợp nhằm xử lý các trường hợp đang thực hiện theo pháp luật hiện hành về tài nguyên nước và một số văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan tạo cơ sở pháp lý để xử lý xung đột pháp luật (nếu có) và tránh tạo ra khoảng trống pháp lý sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành.  Đồng thời, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, xác định các thời điểm thực hiện chuyển tiếp bảo đảm việc áp dụng các văn bản pháp luật chính xác, phù hợp với quy định tại Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật | - Tiếp thu |
| 38 | **Điều 38. Trách nhiệm thi hành**  Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này. |  |  |