

BỘ XÂY DỰNG

Số: **86** /BC-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày **19** tháng **4** năm 2024

BÁO CÁO

Đánh giá tác động của chính sách trong Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

(Hồ sơ gửi Bộ Tư pháp để phục vụ công tác thẩm định dự thảo)

Căn cứ quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, ngày 29/6/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (thay thế cho Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản).

Ngày 28/11/2023, Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 với 10 Chương 83 điều. Tại Luật này, Quốc hội đã giao Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản để bảo đảm cơ sở cho việc triển khai thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Ngày 08/01/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-TTg về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các Luật, Nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp 6, trong đó Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Để đảm bảo các quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hiện hành phù hợp với một số nội dung mới được điều chỉnh, bổ sung tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đồng thời cũng sửa đổi, bổ sung một số nội dung để phù hợp với tình hình thực tiễn, kịp thời khắc phục một số khó khăn vướng mắc phát sinh trên thực tế cũng như bảo đảm đồng bộ thống nhất với các pháp luật khác liên quan như nhà ở, đất đai và tạo cơ sở pháp lý cho địa phương cũng như các tổ chức, cá nhân khi tham gia lĩnh vực kinh doanh bất động sản (Nghị định này sẽ thay thế Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ), Bộ Xây dựng thực hiện việc đánh giá tác động chính sách như sau:

I. Nội dung chính của chính sách trong Dự thảo Nghị định

1. Về phạm vi điều chỉnh: dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (Điều 72, Điều 73, Điều 74 và Điểm a, điểm b khoản 2 Điều 75), theo đó phạm vi điều chỉnh sẽ quy định về việc xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức trong việc kết nối và chia sẻ, công bố thông tin, dữ liệu trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (về cơ bản giữ nguyên như các quy định hiện hành của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ).

2. Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm (quy định tại Điều 8, 9 dự thảo Nghị định) gồm:

Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại trung ương bao gồm: hệ thống máy chủ, máy trạm, các trang thiết bị đảm bảo kết nối mạng, thiết bị đảm bảo an toàn mạng, an ninh mạng, hệ thống đường truyền kết nối internet, thiết bị lưu trữ và các thiết bị khác.

Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương bao gồm: máy trạm, hệ thống đường truyền kết nối internet và các thiết bị khác.

Theo đó, dự thảo Nghị định đã quy định chi tiết, phân định rõ ràng việc thiết lập hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và địa phương.

3. Về nội dung của cơ sở dữ liệu về nhà ở

Nội dung của cơ sở dữ liệu về nhà ở (quy định tại Điều 3, Điều 4 của Dự thảo) bao gồm:

- Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở của quốc gia và địa phương.

- Số liệu, kết quả, báo cáo của các chương trình điều tra, thống kê về nhà ở.

- Thông tin, dữ liệu về kết quả thực hiện Thông tin, dữ liệu về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; chương trình hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn theo chương trình mục tiêu quốc gia.

- Thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Theo đó, dự thảo Nghị định đã bổ sung quy định chi tiết, rõ ràng hơn về cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia, cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương. Trong đó, bổ sung dữ liệu về các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở

(số lượng, diện tích nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà, đất tái định cư...), số liệu các cuộc điều tra thống kê về nhà ở cấp quốc gia và của từng địa phương.

4. Về nội dung của cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản

Nội dung của cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản (quy định tại Điều 5, Điều 6 Dự thảo) bao gồm:

- Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về thị trường bất động sản.
- Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và tình hình giao dịch bất động sản của các dự án bất động sản.
- Thông tin, dữ liệu về tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Thông tin, dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản được thu thập, tổng hợp thông qua các tổ chức công chứng, chứng thực.
- Thông tin, dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản giữa chủ đầu tư và người mua/thuê bất động sản.
- Thông tin, dữ liệu về thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và giao dịch bất động sản qua sàn.
- Thông tin về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.
- Thông tin về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Thông tin về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Thông tin, dữ liệu về số lượng chứng chỉ môi giới bất động sản.

Theo đó, dự thảo Nghị định đã bổ sung quy định nội dung chi tiết, rõ ràng hơn về cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương; thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản; thông tin, dữ liệu về tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản; thông tin, dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản thông qua các tổ chức công chứng, chứng thực, thông tin về cấp phép đầu tư đối với các dự án bất động sản, thông tin về thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; thông tin, dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản giữa chủ đầu tư và người mua/thuê bất động sản.

5. Về việc công khai thông tin khai trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phục vụ các cơ quan, tổ chức, cá nhân tra cứu, sử dụng:

Dự thảo Nghị định đã quy định, làm rõ các thông tin được tổng hợp, công khai trên hệ thống thông tin (website) để các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có thể truy cập, tra cứu, sử dụng gồm về:

- Pháp lý của bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh.

- Các số liệu về kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trên phạm vi toàn quốc và từng địa bàn.

- Số lượng dự án bất động sản được cấp phép xây dựng, khởi công; số lượng, diện tích loại bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; số lượng, diện tích loại bất động sản của dự án đã được giao dịch, tồn kho bất động sản của dự án...

6. Về việc kê khai thông tin, dữ liệu để xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Các biểu mẫu kê khai thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã được nghiên cứu thu gọn rất nhiều về số lượng biểu mẫu cũng như lượng thông tin cần kê khai, việc kê khai thực hiện theo hình thức trực tuyến; đối với các thông tin, dữ liệu sẵn có từ các cơ sở dữ liệu chuyên ngành (đất đai, tín dụng...) sẽ thực hiện theo phương thức chia sẻ.

7. Về chế độ, thời hạn báo cáo cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Tại Điều 15 của Dự thảo đã quy định cụ thể về thời hạn, chế độ kê khai, báo cáo thông tin của các chủ thể phải báo cáo. Về thời hạn báo cáo hầu hết có tần suất báo cáo hàng quý, một số biểu mẫu báo cáo chỉ thực hiện năm/lần và 1 biểu mẫu thực hiện 05 năm/lần.

II. Đánh giá tác động việc sửa đổi, bổ sung chính sách trong Dự thảo Nghị định

1. Tác động về kinh tế:

Các đề xuất sửa đổi, bổ sung như nêu trên có tác động trực tiếp tích cực về kinh tế, góp phần tạo điều kiện thuận lợi hơn trong các hoạt động về quản lý, sử dụng, giao dịch nhà ở, bất động sản và hoạt động của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản, cụ thể:

1.1. Tác động tích cực đối với Nhà nước:

(1) Nghị định được sửa đổi theo hướng chỉ yêu cầu các cơ quan, đơn vị thực hiện kê khai, báo cáo các thông tin cần thiết và đảm bảo tính khả thi, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và tổ chức hoạt động của các ngành trong thực tế; sử dụng tối đa việc chia sẻ, tích hợp thông tin từ hệ thống thông tin của các ngành liên quan để phục vụ việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Theo đó làm tăng tính khả thi và làm giảm tải rất nhiều về nguồn lực thực hiện cho các cơ quan liên quan các ngành, các cấp như: Cục Thuế báo cáo thông tin thu nộp ngân sách từ hoạt động kinh doanh bất động sản; Sở Tư pháp và UBND cấp xã báo cáo về lượng giao dịch bất động sản (thông qua hoạt động công chứng, chứng thực)...

(2) Khi hệ thống thông tin được hoàn chỉnh, các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và kinh doanh bất động sản có đủ thông tin, dữ liệu để đánh giá, dự báo tình hình, hoạch định chiến lược, xây dựng chính sách, quy hoạch, kế hoạch và thực hiện quản lý, điều tiết, điều hành trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản và phát triển kinh tế - xã hội phù hợp; tăng hiệu quả quản lý và thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh, tiết kiệm các chi phí từ ngân sách nhà nước để xử lý hậu quả từ các chính sách kém hiệu quả hoặc gây bất lợi với thị trường và tổ chức, cá nhân.

(3) Khi hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được hoàn thiện sẽ đảm bảo khả năng kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác: cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai...

1.2. Tác động tích cực đối với tổ chức, cá nhân:

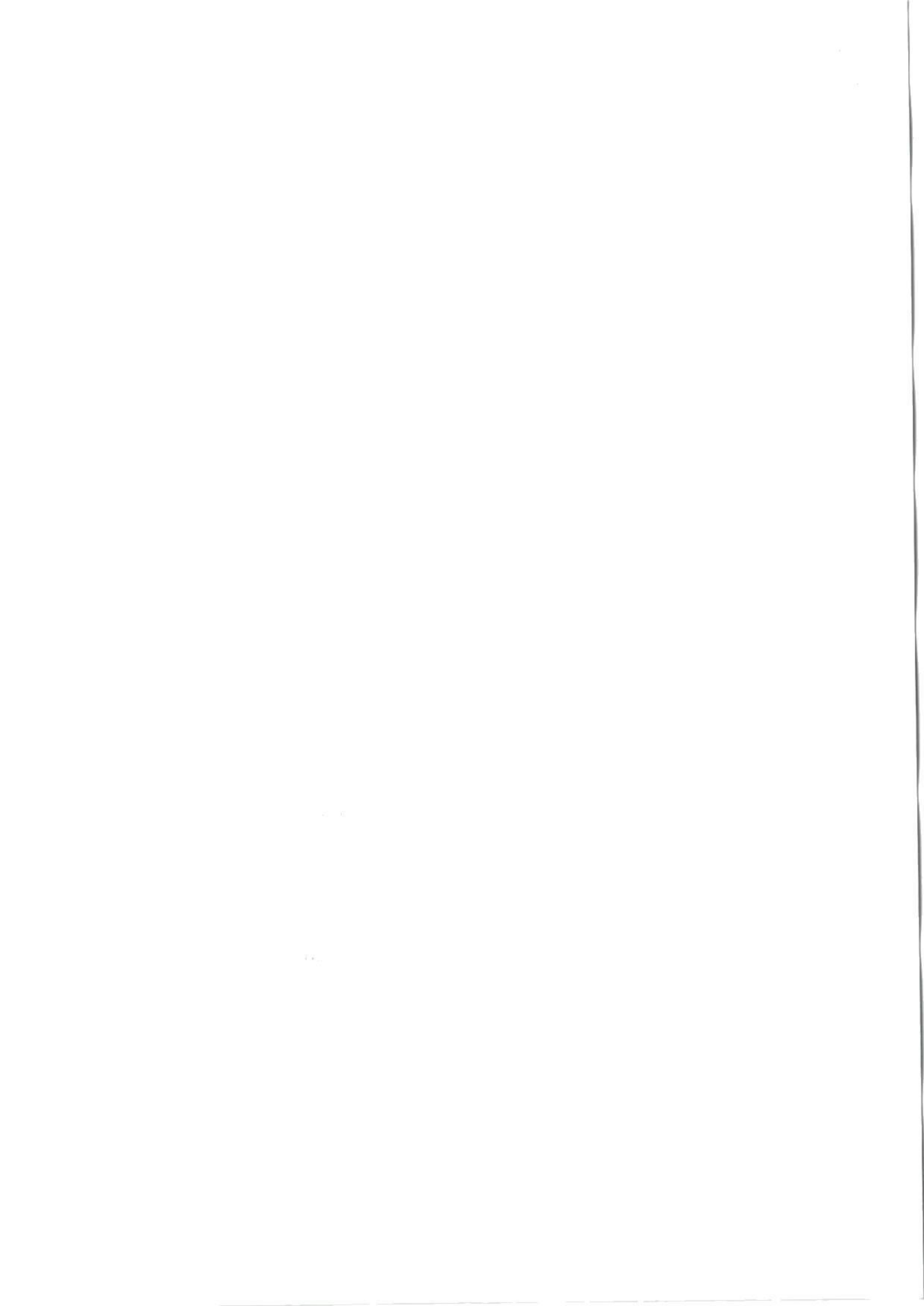
(1) Nghị định được sửa đổi theo hướng rút gọn về lượng thông tin, tần suất báo cáo; chọn lọc các thông tin có tính khả thi trong việc thu thập, tạo điều kiện thuận lợi, giảm tải cho các tổ chức là đối tượng trực tiếp phải kê khai, báo cáo thông tin vào hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, đặc biệt là việc kê khai của các chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; hình thức kê khai, cung cấp thông tin được thực hiện trực tuyến. Theo đó sẽ tiết kiệm được rất nhiều chi phí, nguồn lực thực hiện của doanh nghiệp, chủ đầu tư kinh doanh bất động sản.

(2) Khi hệ thống thông tin được hoàn chỉnh sẽ hình thành một kênh thông tin chính thống của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, thị trường bất động sản. Các thông tin về nhà ở, bất động sản được công bố công khai, qua đó các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có thể truy cập, sử dụng để nghiên cứu, đánh giá thị trường, lập kế hoạch và thực hiện góp phần tăng hiệu quả sản xuất, đầu tư, kinh doanh của mình.

1.3. Tác động tiêu cực:

Đối với Nhà nước: Nhà nước sẽ tiếp tục bảo đảm nguồn lực về tài chính cho việc đầu tư nâng cấp, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, các phần mềm quản lý, vận hành, xây dựng cơ sở dữ liệu, chi phí duy trì hệ thống cho cả cơ quan trung ương và địa phương. Dự kiến nguồn lực phát sinh khi thực hiện chính sách không lớn chỉ khoảng 100 tỷ đồng.

2. Tác động xã hội:



Nghị định được sửa đổi để khắc phục các vướng mắc, bất cập và hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hiện nay. Từ đó, góp phần công khai, minh bạch trong hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở, bất động sản; đẩy mạnh việc kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan quản lý nhà nước, tạo điều kiện thuận lợi và nền tảng quan trọng để triển khai các dịch vụ công trực tuyến phục vụ người dân, doanh nghiệp đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh.

3. Tác động về giới: Nghị định được sửa đổi không phát sinh các vấn đề liên quan đến giới.

4. Tác động về thủ tục hành chính:

Nghị định được sửa đổi theo hướng không làm phát sinh thủ tục hành chính.

5. Tác động về hệ thống pháp luật:

Nghị định được sửa đổi nhằm hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản theo chủ trương, đường lối của Đảng và Chính phủ, đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật, đặc biệt là các pháp luật liên quan mới được ban hành như: Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Căn cước và các Nghị định, quy định của Chính phủ liên quan đến việc kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu đồng thời góp phần tạo lập một thị trường bất động sản công khai, minh bạch và lành mạnh.

Trên đây là báo cáo đánh giá tác động chính sách trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định ./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTg Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, QLN.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh