

BÁO CÁO

**RÀ SOÁT CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN
DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

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

I. Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định

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.

Trong thời gian qua, việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã được triển khai thực hiện theo quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ (trước đây là Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ).

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... qua rà soát, dự thảo Nghị định có liên quan đến một số văn bản quy phạm pháp luật sau:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15
- Luật Căn cước số 26/2023/QH15

II. Kết quả rà soát

1. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Tại khoản 6 Điều 189 về nội dung quản lý nhà nước về nhà ở quy định: "*Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở*".

Tại khoản 12 Điều 191 về trách nhiệm của Bộ Xây dựng quy định: "Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia".

Dự thảo Nghị định đã có quy định tại Điều 3, Điều 4 và các Điều (từ Điều 12 đến Điều 17) về thu thập, tổng hợp, xây dựng và quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia theo đó đảm bảo phù hợp, đầy đủ quy định liên quan đến mục tiêu thống kê, xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia cũng như công tác quản lý, vận hành khai thác cơ sở dữ liệu này.

2. Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có quy định về hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Qua rà soát, có một số nội dung liên quan đến hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm:

- Quy định tại khoản 4 Điều 166: "Cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương được kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan".

- Quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 170: "Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cổng dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật".

- Quy định tại khoản 2 Điều 170: "Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai".

Đối chiếu với các quy định trong dự thảo Nghị định, để đảm bảo kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, dự thảo Nghị định đã có quy định cụ thể như sau:

- Tại Điều 11 quy định: "Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn về cơ sở dữ liệu, định mức kinh tế - kỹ thuật và được kết nối với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan. Việc chia sẻ dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản giữa các bộ, ngành có liên quan và địa phương phục vụ quản lý nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính được

thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước".

- Tại điểm b Khoản 1 Điều 19 quy định: " Các cơ quan quản lý nhà nước được yêu cầu kết nối, chia sẻ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có liên quan để phục vụ công tác quản lý nhà nước, hoạt động điều tra, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật".

- Tại điểm b khoản 2 Điều 13 quy định: " Bộ Tài nguyên chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất" và tại khoản 3 Điều 21 quy định: " Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp kết nối dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để chia sẻ, làm giàu dữ liệu có liên quan theo quy định của Chính phủ".

Như vậy, các quy định nêu trong dự thảo Nghị định đã đảm bảo tính kết nối, phối hợp, chia sẻ dữ liệu giữa 02 hệ thống thông tin, không có sự trùng chéo, trùng lặp trong việc thu thập thông tin, dữ liệu. Tuy nhiên, do tính đặc thù của hệ thống thông tin liên quan nhiều đến việc ứng dụng tin học trong thao tác kết nối, chia sẻ các trường thông tin dữ liệu, do đó trong quá trình triển khai thực hiện các đơn vị chuyên môn của 02 Bộ chủ quản sẽ tiếp tục phối hợp làm việc, để đảm bảo các thông tin, dữ liệu được chia sẻ thống nhất.

3. Luật Căn cước số 26/2023/QH15

Luật Căn cước số 26/2023/QH15 có quy định về cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và cơ sở dữ liệu căn cước.

Qua rà soát, có một số nội dung liên quan đến hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm:

- Tại khoản 1 Điều 11 quy định: " Cơ quan, tổ chức quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khi có một trong các thông tin của cá nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư phải thực hiện kết nối, chia sẻ với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư".

- Tại điểm a Khoản 5 Điều 10 quy định: " Kết nối, chia sẻ trực tiếp giữa cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ sở dữ liệu khác, trung tâm dữ liệu quốc gia với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc theo các phương thức khác của Khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam".

- Tại điểm a Khoản 1 Điều 16 quy định: " Từ việc kết nối, chia sẻ thông tin với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác".

Dự thảo Nghị định đã có các quy định để đảm bảo việc kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cụ thể như sau:

- Tại khoản 2 Điều 21 quy định: " Bộ Công an phối hợp kết nối dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư để chia sẻ, làm giàu dữ liệu có liên quan theo quy định của Chính phủ " .

- Tại điểm b Khoản 1 Điều 19 quy định: " Các cơ quan quản lý nhà nước được yêu cầu kết nối, chia sẻ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có liên quan để phục vụ công tác quản lý nhà nước, hoạt động điều tra, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật" .

- Tại biểu mẫu số 11 - Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án kèm theo dự thảo Nghị định có thông tin về số căn cước công dân của bên mua, thuê bất động sản; Đối với thông tin, dữ liệu về chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trong kỳ (do Bộ Xây dựng thực hiện) cũng có thông tin về họ và tên, số căn cước công dân của người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản.

Bên cạnh đó, trong thời gian qua, Bộ Xây dựng đã phối hợp cùng Bộ Công an (C06) triển khai kết nối thử nghiệm Hệ thống thông tin nhà và thị trường bất động sản với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư với một số nội dung cụ thể: điều chỉnh, hoàn thiện chuẩn giao diện lập trình ứng dụng kết nối (API), tích hợp lên Hệ thống thông tin nhà và thị trường bất động sản; đồng bộ với API làm giàu dữ liệu của C06; kết nối Hệ thống thông tin nhà và thị trường bất động sản với Cơ sở dữ liệu dân cư trên môi trường thử nghiệm.

Như vậy, các quy định nêu trong dự thảo Nghị định đã đảm bảo tính kết nối, phối hợp, chia sẻ dữ liệu giữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, không có sự trùng chéo, trùng lặp trong việc thu thập thông tin, dữ liệu.

Trên đây là báo cáo về rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến 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: 

- Như trên;
- 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