

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 520 /TTr-CP

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2026

TỜ TRÌNH

Định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, căn cứ Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026 và Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, thực hiện Kết luận số 151/KL-UBTVQH16 về định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Chính phủ kính trình Quốc hội định hướng chính sách Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với những nội dung cơ bản như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

a) Cơ sở chính trị

- Văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng đã nêu: “*Nhận diện sớm, tận dụng mọi thuận lợi, thời cơ, vượt qua mọi khó khăn, thách thức tiếp tục phát triển nhanh và bền vững đất nước*”; về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển nhanh và bền vững đã xác định nội dung: “*Tiếp tục đổi mới mạnh mẽ, tạo đột phá để sớm hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, dưới sự lãnh đạo của Đảng, có sự quản lý của Nhà nước; giải quyết đúng đắn mối quan hệ giữa Nhà nước - thị trường - xã hội, khẳng định vai trò quyết định của thị trường trong huy động và phân bổ các nguồn lực phát triển; cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh bảo đảm thuận lợi, công khai, minh bạch, ổn định, giải phóng sức sản xuất, huy động mọi nguồn lực và tạo động lực mới cho phát triển*”, “*Chuyển mạnh phương thức quản lý nhà nước từ tiền kiểm sang hậu kiểm gắn với xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn để quản lý và tăng cường kiểm tra, giám sát. Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính, xây dựng...*”, “*Phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất, khoáng sản, thị trường năng lượng*”.

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã yêu cầu: *“Quản lý phát triển thị trường bất động sản minh bạch, công bằng, bền vững và hài hoà giữa các phân khúc, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, đổ vỡ quỹ mô lớn... Có chế tài nghiêm khắc đối với các chủ đầu tư không triển khai đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, ... tại các khu đô thị, khu nhà ở.”*

- Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

- Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV (yêu cầu: *“ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, tiêu cực”, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ” trong công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật*” - Mục 3).

- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị quy định về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật.

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia nêu rõ: *“Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân”*.

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy định pháp luật yêu cầu: *“Đổi mới mạnh mẽ tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để phát triển. Công tác xây dựng pháp luật phải bám sát thực tiễn, nâng cao năng lực phản ứng chính sách và giải quyết hiệu quả, kịp thời những vấn đề thực tiễn đặt ra, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; bảo đảm cơ sở pháp lý và các điều kiện để đẩy mạnh thực hiện chủ trương phân cấp, phân quyền; cải cách triệt để thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ; dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”, không đẩy khó khăn cho người dân, doanh nghiệp trong ban hành và tổ chức thi hành pháp luật. Các quy định của luật phải mang tính ổn định, có giá trị lâu dài.*

- Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới.

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã nêu: “...**luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội**, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.” **“Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.”**

Mục tiêu: “**Năm 2027, hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung, ban hành mới văn bản pháp luật bảo đảm cơ sở pháp lý đồng bộ cho hoạt động của bộ máy nhà nước theo mô hình chính quyền 2 cấp....**”. Đồng thời yêu cầu: **“Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” và việc cơ cấu lại không gian phát triển mới ở từng địa bàn”**.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: **“đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách”**, **“chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu”**.

- Nghị quyết số 244/2025/QH15 ngày 13/11/2025 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026.

- Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế nhà nước: **“Kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bảo đảm ổn định vĩ mô, các cân đối lớn của nền kinh tế, định hướng chiến lược phát triển, giữ vững quốc phòng, an ninh; góp phần phát huy giá trị văn hoá và tiến bộ công bằng, an sinh xã hội”**.

- Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới: **“Các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ giữa các chủ thể là các cá nhân, tổ chức không mang quyền lực nhà nước (quy phạm pháp luật tư) được thiết kế theo hướng chủ yếu đặt ra khung pháp lý mang tính nguyên tắc; các nội dung cụ thể để các chủ thể tự thỏa thuận trên cơ sở nhu cầu, lợi ích, quyền tự định đoạt, tự chịu trách nhiệm của mình trên tinh thần không vi phạm điều cấm của luật, phát huy tính năng động, sáng tạo của người dân, doanh nghiệp, tạo động lực quan trọng để huy động mọi nguồn lực, khơi dậy mọi tiềm năng phục**

vụ phát triển đất nước”.

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 của Ban Chấp hành Trung ương về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phân đầu tăng trưởng "2 con số", trong đó có chủ trương *“tăng cường đầu tư, hoàn thiện và khai thác hiệu quả hạ tầng khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo”* (Mục II.2.1.đ); *“Khẩn trương tháo gỡ căn bản các rào cản, điểm nghẽn về thể chế, cơ chế, chính sách. Tập trung rà soát, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển nền kinh tế số, đầu tư kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, quy hoạch, thương mại, khoáng sản, xây dựng... góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuẩn hoá, số hoá toàn bộ quy trình giải quyết thủ tục trên môi trường số, liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan; rút ngắn tối đa thời gian, chi phí tuân thủ cho người dân, doanh nghiệp”*.

- Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 Thông báo kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với một số cơ quan về tình hình triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới, trong đó có chủ trương *“Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua xây dựng thể chế, chính sách, quy hoạch để thị trường phát triển lành mạnh, minh bạch...”*, *“Tăng cường ứng dụng công nghệ số, dữ liệu trong quản lý phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản”*.

- Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan, trong đó phần mục tiêu đã nêu: *“Xây dựng, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, hiện đại, đa mục tiêu; bảo đảm kết nối, liên thông, chia sẻ dữ liệu với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu chuyên ngành về quy hoạch, thuế, công chứng, ngân hàng, bất động sản..., bảo đảm yêu cầu “đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất, dùng chung”*. Đồng thời yêu cầu: *“Thể chế hoá kịp thời, đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai, trọng tâm là sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các luật có liên quan, nhất là về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài sản công, thuế... bảo đảm đồng bộ, liên thông, thống nhất”*; *“Phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững. Công khai thông tin quy hoạch, pháp lý dự án, giao dịch, nghĩa vụ tài chính, tình trạng thế chấp, tranh chấp, tình trạng sử dụng đất...; khuyến khích giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt phù hợp với từng loại chủ thể và phương thức giao dịch bất động sản... Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững”*.

b) Cơ sở pháp lý

- Hiến pháp năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 203/2025/QH15) (sau đây viết là Hiến pháp năm 2013) đã khẳng định quyền tự do kinh doanh, quyền sở hữu của cá nhân, tổ chức và vai trò điều tiết nền kinh tế của nhà nước như sau: *“Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm”* (Điều 33); *“2. Các thành phần kinh tế đều là bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật. 3. Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác đầu tư, sản xuất, kinh doanh; phát triển bền vững các ngành kinh tế, góp phần xây dựng đất nước. Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa”* (khoản 2, 3 Điều 51); *“Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân”* (Điều 52).

- Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị theo đó quy định: *“Đô thị loại IV, loại V, thị xã và thị trấn trước khi sắp xếp chưa được công nhận loại đô thị được xác định là đô thị loại III theo quy định của Nghị quyết này”*.

- Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó có đưa Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vào Chương trình lập pháp năm 2026.

- Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó phân công Chính phủ xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, trong đó: *“Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”*.

- Tại Quyết định số 2352/QĐ-TTg ngày 24/10/2025 về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật, pháp lệnh, nghị quyết trong Chương trình lập pháp năm 2026, Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng trình dự án Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (sửa đổi).

- Quyết định số 701/QĐ-TTg ngày 20/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong

Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng trình dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Nghị quyết số 175/NQ-CP ngày 03/7/2026 của Chính phủ về chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), trong đó Chính phủ đã thông qua chính sách của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và giao Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo quy trình thủ tục rút gọn.

- Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 của Chính phủ về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026, trong đó giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa uỷ quyền Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khoá XVI.

- Kết luận số 151/KL-UBTVQH16 ngày 04/8/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024 (được sửa đổi theo Luật số 43/2024/QH15 về hiệu lực thi hành). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, bảo đảm công khai, minh bạch, đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai, quy hoạch và các pháp luật liên quan.

Sau 02 năm thực hiện, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bộc lộ một số nội dung cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để phù hợp với yêu cầu mới về phát triển kinh tế - xã hội và chủ trương của Đảng, Nhà nước, cụ thể như sau:

2.1. Một số bất cập so với thực tiễn

(1) Quy định về phạm vi điều chỉnh và giải thích từ ngữ của Luật KDBĐS còn thiếu cụ thể, vẫn còn khoản trống; Luật KDBĐS chưa cập nhật kịp thời, đầy đủ, bao quát các loại hình bất động sản đa dạng và mới đang có trên thị trường; các quy định về điều kiện kinh doanh, công khai thông tin còn có nội dung chưa phù hợp thực tế, tính khả thi chưa cao.

(2) Quy định về kinh doanh nhà ở và công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai còn thiếu bao quát, chưa kịp thời phản ánh phù hợp thực tiễn để phân loại bao quát đối với các loại hình bất động sản mới phát sinh; chưa làm rõ việc xác định mua bán công trình xây dựng gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất; vẫn còn thiếu cân đối phù hợp về quyền, nghĩa vụ giữa nhà đầu tư trong và ngoài nước; chưa hiệu quả ngăn chặn tình trạng lách luật để huy động vốn; chưa đảm bảo cân bằng quyền lợi giữa các bên tham gia giao dịch; thiếu các quy định chi tiết về điều kiện bàn giao hạ tầng kỹ thuật và xã hội dẫn đến nhiều vướng mắc pháp lý và tranh chấp kéo dài trong việc cấp giấy chứng nhận cho người mua.

(3) Quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản hiện còn chồng lấn giữa các luật và thiếu sự thống nhất với Luật Đất đai 2024 và Luật Đầu tư năm 2020; một số quy định có liên quan giữa các luật chưa được phân định rõ ràng, đặc biệt về điều kiện bán tài sản gắn liền với đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư. Pháp luật hiện chưa quy định cụ thể mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và xã hội, gây khó khăn cho chủ đầu tư khi triển khai dự án theo tiến độ. Các điều kiện giao dịch quyền sử dụng đất còn quy định phân tán và chưa tương thích với quy định mới về phân loại đô thị, còn thiếu chi tiết về quyền và nghĩa vụ của các bên nhận chuyển quyền sử dụng đất trong xây dựng nhà ở, các chủ đầu tư xây dựng dự án.

(4) Các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản hiện đang bị chồng lấn, chưa hoàn toàn rõ ràng giữa Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư và một số văn bản pháp luật khác về thủ tục, điều kiện chuyển nhượng dự án, gây một số khó khăn cho cả doanh nghiệp lẫn cơ quan quản lý; thiếu các quy định về quy trình thẩm định và xác định nghĩa vụ thuế phù hợp đối với các trường hợp chuyển nhượng dự án gián tiếp như chuyển nhượng vốn, sáp nhập doanh nghiệp, chia tách, sáp nhập dự án...nhằm, dẫn đến thay đổi nhà đầu tư của dự án.

(5) Hệ thống hợp đồng mẫu hiện hành trong Luật KDBĐS chưa bao quát hết các loại hình bất động sản thực tế có trên thị trường, các tình huống giao dịch về chuyển nhượng hợp đồng; còn có sự chồng chéo giữa Luật KDBĐS và Luật Bảo vệ người tiêu dùng về sử dụng hợp đồng mẫu trong mua bán căn hộ chung cư.

2.2. Điều kiện kinh doanh và thủ tục hành chính còn rườm rà, chưa thực sự thông thoáng, rõ ràng

(1) Quy định điều kiện về tỷ lệ dư nợ tín dụng và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp bất động sản hiện vẫn còn thiếu chi tiết cụ thể gây lúng túng cho doanh nghiệp khi thực hiện, các cơ quan thẩm quyền địa phương khi thẩm định dự án; quy định về kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ chưa đủ rõ ràng dẫn đến cách hiểu và áp dụng chưa thống nhất, đồng bộ giữa người dân, doanh nghiệp, các cơ quan; điều kiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai còn một số bất cập, chưa rõ, trong việc xác định tiến độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án khi chủ đầu tư bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho người mua; điều kiện về chuyển nhượng dự án bất động sản chưa rõ ràng về nghĩa vụ tài chính bổ sung với các dự án trong diện điều chỉnh quy hoạch, có kết luận kiểm tra, thanh tra; quy định về điều kiện tiêu chuẩn hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và môi giới bất động sản còn mang tính định tính khó xác định.

Quy định về TTHC trong kinh doanh dịch vụ bất động sản còn rườm rà, có một số chỗ chưa rõ ràng, còn thiếu (điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản (khoản 2, khoản 3 Điều 54, khoản 1, khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023); chưa quy định về trường hợp doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản chấm dứt/đình chỉ hoạt động phải thông tin đến cơ

quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; quy định về cấp giấy phép hoạt động sàn giao dịch bất động sản (khoản 3 Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản); điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (khoản 1 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản (khoản 1 Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản). Các bất cập này cũng đã được nêu tại Báo cáo số 76-BC/ĐU ngày 02/8/2025 của Đảng ủy Bộ Tư pháp.

(2) Quy định về thủ tục hành chính trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai và chuyển nhượng dự án hiện vẫn còn có bất cập; thiếu sự đồng bộ giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP về hồ sơ và tài liệu xác định điều kiện kinh doanh (khoản 8 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản); việc xác định các loại giấy tờ cần thiết để hoàn tất thủ tục hành chính đối với các sàn giao dịch còn thiếu cụ thể, rõ ràng. Những tồn tại này đòi hỏi phải rà soát để tinh gọn, cắt giảm các thành phần thủ tục hành chính không cần thiết nhằm tạo môi trường kinh doanh thông thoáng hơn.

2.3. Quy định về phân quyền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong Luật KDBĐS chưa tương thích, đồng bộ với các quy định về tổ chức, hoạt động của quyền 2 cấp

(1) Chính phủ đã ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực xây dựng. Hai nghị định này sẽ hết hiệu lực kể từ ngày 01/3/2027. Các nội dung quy định về phân quyền tại các Nghị định nêu trên sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Luật KDBĐS, tuy nhiên, Luật KDBĐS chưa luật hóa nội dung các quy định tại 02 nghị định nêu trên.

(2) Luật KDBĐS đang quy định thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án thuộc về Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tùy theo quy mô và loại hình dự án. Tuy nhiên, các quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án trong Luật KDBĐS chưa kịp cập nhật để đồng bộ phù hợp với các quy định mới về mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp và đẩy mạnh phân quyền trong lĩnh vực xây dựng quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành trong thời gian vừa qua.

(3) Luật KDBĐS có nội dung quy định Bộ Xây dựng có chức năng thanh tra việc thực hiện pháp luật trong lĩnh vực KDBĐS; tuy nhiên, Luật Thanh tra năm 2025 đã quy định tinh gọn hệ thống thanh tra còn 2 cấp (Chính phủ và địa phương), dẫn đến việc bãi bỏ Thanh tra Bộ và Thanh tra Sở. Do đó, quy định trong Luật KDBĐS về thẩm quyền thanh tra của Bộ Xây dựng không còn phù hợp, đồng bộ với Luật Thanh tra năm 2025. Bên cạnh đó, Luật Tổ chức chính quyền địa phương

2025 và các nghị quyết liên quan đã bãi bỏ đơn vị hành chính cấp huyện theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp; do đó, việc Luật KDBĐS đang quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của UBND cấp huyện không còn phù hợp, không đảm bảo tính thống nhất trong bộ máy chính trị.

(4) Theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước và quy định tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực xây dựng, các nội dung về phân cấp sẽ hết hiệu lực sau ngày 28/2/2028, do đó cần có quy định luật mới để quy định về vấn đề phân cấp, tránh khoảng trống pháp lý.

2.4. Quy định hiện hành của Luật KDBĐS chưa đáp ứng kịp thời về bổ sung các quy định có mối mang tính chất kiến tạo

Nghị quyết số 66-NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới định hướng “Tập trung xây dựng pháp luật về khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, tạo hành lang pháp lý cho những vấn đề mới, phi truyền thống (trí tuệ nhân tạo, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, khai thác nguồn lực dữ liệu, tài sản mã hóa...) để hình thành các động lực tăng trưởng mới, thúc đẩy phát triển lực lượng sản xuất mới, các ngành công nghiệp mới. Xây dựng cơ chế, chính sách đột phá, vượt trội, cạnh tranh cho trung tâm tài chính quốc tế, khu thương mại tự do, khu kinh tế trọng điểm...”, “Ưu tiên nguồn lực xây dựng, phát triển hạ tầng công nghệ thông tin, cơ sở dữ liệu lớn, ứng dụng công nghệ số, trí tuệ nhân tạo phục vụ đổi mới, hiện đại hóa công tác xây dựng, tổ chức thi hành pháp luật, bảo đảm “đúng, đủ, sạch, sống”, liên thông, dễ khai thác, dễ sử dụng, an toàn thông tin và bí mật nhà nước”. Đồng thời, các chủ trương của Đảng và Nhà nước tại các Nghị quyết số 57-NQ/TW của Bộ Chính trị, Nghị quyết số 214/NQ-CP ngày 23/7/2025 của Chính phủ, Nghị quyết số 68-NQ/TW, Kết luận số 09-KL/TW, Kết luận số 18-KL/TW cũng đặt ra nhiệm vụ, yêu cầu về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia trong các lĩnh vực.

(1) Các chủ trương của Đảng về chuyển đổi số quốc gia, xây dựng Chính phủ điện tử, Chính phủ số, phát triển kinh tế số và xã hội số trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở và bất động sản nêu trên đã đặt ra yêu cầu mới về tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý về xây dựng, quản lý, khai thác và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; kết nối, chia sẻ và khai thác dữ liệu được thực hiện đầy đủ, thống nhất, đồng bộ, chính xác và an toàn giữa các cơ quan quản lý nhà nước từ Trung ương đến địa phương. Trong khi đó, hệ thống pháp luật về thông tin nhà ở và thị trường bất động sản chưa kịp thời trong việc thể chế hóa các chủ trương mới của Đảng và Chính phủ về an ninh mạng, giao

dịch điện tử; cơ sở dữ liệu bất động sản đảm bảo tính "đúng, đủ, sạch, sống", có sự liên thông thống nhất, phối hợp báo cáo, chia sẻ thông tin giữa các Bộ, ngành và địa phương, chưa đáp ứng kịp thời xu thế phát triển kinh tế số.

(2) Các chính sách, đường lối, chủ trương mới của Đảng, Nhà nước có liên quan đến lĩnh vực bất động sản tại các văn kiện của Đảng, các Nghị quyết, kết luận của Bộ Chính trị, Trung ương, Chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ, các giai đoạn mới, các bối cảnh, tình hình mới có nội dung liên quan về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới định hướng tạo hành lang pháp lý cho những vấn đề mới, phi truyền thống để hình thành các động lực tăng trưởng mới, thúc đẩy phát triển lực lượng sản xuất mới. Quy định của Luật KDBDS về chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản chưa có cơ chế rõ ràng để ghi nhận, tạo lập hành lang pháp lý hiệu quả cho thúc đẩy phát triển các hình thức đầu tư kinh doanh mới, các loại hình dự án bất động sản mới (các khu đô thị quy mô lớn đa mục tiêu, đa dụng như khu đô thị lấn biển, khu đô thị sân bay, khu đô thị công nghệ cao, thông minh... các loại hình bất động sản mới, thu hút, sử dụng các nguồn vốn đầu tư theo các phương thức, mô hình kinh doanh mới). Quy định của Luật KDBDS về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa có cơ chế tiếp cận rõ ràng cho các đối tượng muốn đầu tư vào các loại hình mới; doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài tiếp cận bất động sản còn nhiều hạn chế, gây khó khăn thu hút nguồn vốn FDI. Các quy định này chưa đáp ứng kịp yêu cầu để trở thành động lực thu hút các dòng vốn, nguồn lực, nhân lực chất lượng cao; trở thành động lực để đổi mới, phát triển các mô hình dự án, sản phẩm bất động sản mới, hiện đại phù hợp với xu hướng về tích hợp công nghệ cao, đô thị thông minh, xanh, thân thiện môi trường... để thúc đẩy các khu vực phát triển bất động sản của Việt Nam trở thành địa điểm, trung tâm kinh tế, tài chính, công nghệ, văn hóa, chính trị mang tầm vóc quốc tế.

Từ các căn cứ chính trị, căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên thì việc sửa đổi tổng thể để thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là hết sức cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Mục đích

Việc sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương của Đảng, Nhà nước về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính; tạo điều kiện bình đẳng cho người dân, doanh nghiệp; khắc phục các bất cập trong thực tiễn và bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật bảo đảm sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

2. Quan điểm

(1) Thể chế hóa đầy đủ chủ trương của Đảng, Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước; đồng thời bám sát, cập nhật các chủ trương, định hướng mới của Đảng đã ban hành hoặc đang được cấp có thẩm quyền xem xét; đa dạng hóa các chủ thể, loại hình tham gia bảo đảm cân đối cung - cầu; nhà nước giữ vai trò định hướng, có công cụ, cơ chế, chính sách kiểm soát, chủ động phòng ngừa, ngăn chặn tình trạng đầu cơ và điều tiết khi cần thiết để thị trường phát triển lành mạnh, minh bạch, ổn định, bền vững thị trường bất động sản.

(2) Bảo đảm việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản thống nhất với Hiến pháp, thể chế hóa các quan điểm, định hướng của Đảng, nhất là Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 Hội nghị lần thứ ba Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan; đồng bộ với pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng và các pháp luật có liên quan.

(3) Tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với kiểm tra, giám sát; cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, giảm chi phí tuân thủ; bảo đảm Luật chỉ quy định những nội dung thuộc thẩm quyền của Quốc hội, các vấn đề mang tính kỹ thuật, trình tự, thủ tục giao Chính phủ quy định chi tiết theo đúng chủ trương đổi mới công tác xây dựng pháp luật.

(4) Kịp thời sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để phù hợp với yêu cầu thực tiễn, việc sắp xếp tổ chức bộ máy và mô hình chính quyền địa phương hai cấp; hoàn thiện cơ chế quản lý thị trường bất động sản trên cơ sở chuyển đổi số, xây dựng và vận hành thống nhất hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công khai, minh bạch thông tin, quản lý các giao dịch bất động sản, nâng cao hiệu quả dự báo, điều tiết thị trường và phòng ngừa các hành vi gian lận, đầu cơ, thao túng thị trường.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã thực hiện xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

1. Giai đoạn xây dựng chính sách

- Tổ chức rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng liên quan đến kinh doanh bất động sản, nhất là các bất cập, vướng mắc trong thực tiễn; cập nhật các định hướng mới về hoàn thiện pháp luật, hội nhập quốc tế, khoa học công nghệ và chuyển đổi số.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ ngành, địa phương đánh giá tổng kết thi hành Luật

Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện đầy đủ quy trình báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ theo quy định.

- Lấy ý kiến, tham vấn rộng rãi các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội, doanh nghiệp và tổ chức hội nghị tham vấn chính sách.

- Ngày 15/6/2026, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 59/TTr-BXD trình Chính phủ chính sách Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ngày 03/7/2026, Chính phủ đã có Nghị quyết số 175/NQ-CP thông qua hồ sơ chính sách Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

2. Giai đoạn xây dựng dự thảo

- Ngày 01/7/2026, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 6313/VPCP-PL về việc hoàn thiện các dự án luật, nghị quyết trình Quốc hội tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI, trong đó giao Bộ Xây dựng khẩn trương xây dựng hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), trình Chính phủ trước ngày 07/7/2026 để Chính phủ thảo luận, cho ý kiến tại Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026.

- Ngày 03/7/2026, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 10230/BXD-QLN gửi các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội đề nghị góp ý dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và đã thực hiện đăng tải dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng.

Đồng thời, ngày 03/7/2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị trực tiếp kết hợp trực tuyến với các địa phương, Bộ ngành, các Hiệp hội, doanh nghiệp và các nhà khoa học, chuyên gia góp ý kiến xây dựng dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 05/7/2026, Bộ Xây dựng có văn bản số 10261/BXD-QLN gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định Hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 08/7/2026, Bộ Tư pháp tổ chức cuộc họp Hội đồng thẩm định dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 09/7/2026, Chính phủ có Nghị quyết số 184/NQ-CP về phiên họp phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026.

Theo yêu cầu của Chính phủ tại Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 đề nghị hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để trình Quốc hội trước ngày 10/7/2026 để Quốc hội xem xét tại kỳ họp không thường lệ tháng 8/2026, Bộ Xây dựng đã chủ động tiếp thu các ý kiến góp ý tại Hội nghị tham vấn, các văn bản góp ý của địa phương, Hiệp hội, tổ chức liên quan, ý kiến góp ý tại cuộc họp thẩm định ngày 08/7/2026 và các nội dung tại Nghị quyết số 184/NQ-CP để hoàn thiện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 12/7/2026, Bộ Xây dựng đã thừa ủy quyền Chính phủ, ký Tờ trình số 392/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội về hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 22/7/2026, Bộ Tư pháp có báo cáo số 407/BCTĐ-BTP thẩm định Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Ngày .../8/2026, Bộ Xây dựng có báo cáo số .../BC-BXD tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 24/7/2026, Bộ Xây dựng đã thừa ủy quyền Chính phủ, ký Tờ trình số 439/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Ngày 29/7/2026, Ủy ban Thường vụ Quốc hội chủ trì Phiên họp thứ tư cho ý kiến về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Ngày 04/8//2026, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Kết luận số 151/KL-UBTVQH16 Kết luận về định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản.

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp và góp ý của các Bộ ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân góp ý đối với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Chính phủ đã hoàn thiện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), kính báo cáo Quốc hội nội dung như sau:

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Về cơ bản, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được nghiên cứu sửa đổi trên cơ sở kế thừa các nội dung đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bao gồm kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản. Ngoài ra, tại dự thảo Luật đã bổ sung quy định để làm rõ các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

b) Đối tượng áp dụng

Chính sách được áp dụng đối với: Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Luật gồm 10 Chương, 62 Điều. So với quy định của Luật Kinh doanh

bất động sản 2023 (gồm 10 chương, 83 Điều), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) giảm 21 Điều tương ứng giảm khoảng 30%/tổng số Điều), cụ thể như sau:

- **Chương I: Những quy định chung**, gồm 10 điều: Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản; Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Giao dịch bất động sản.

- **Chương II: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn**, gồm 07 điều: Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án bất động sản; Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

- **Chương III: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**, gồm 04 điều: Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Thanh toán, bảo lãnh, bàn giao trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

- **Chương IV: Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản**, gồm 07 điều: Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng; Điều kiện đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của bên 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; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận 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; Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

- **Chương V: Chuyển nhượng dự án bất động sản**, gồm 04 điều: Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

- **Chương VI: Hợp đồng kinh doanh bất động sản**, gồm 02 mục và 06 điều, trong đó *mục 1 về Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 03 điều* (Các loại hợp đồng, nội dung hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Sử dụng hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; Nguyên tắc thanh toán trong giao dịch bất động sản); *mục 2 về Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm 03 điều* (Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản).

- **Chương VII: Kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản**, gồm 04 mục và 13 điều, trong đó *mục 1 về Sàn giao dịch bất động sản gồm 04 điều* (Điều kiện thành lập và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Quyền và nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản); *mục 2 về Môi giới bất động sản gồm 04 điều* (Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; Nội dung môi giới và thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản; Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản); *mục 3 về Tư vấn, quản lý bất động sản gồm 03 điều* (Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản); *mục 4 về Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản gồm 02 điều* (Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản).

- **Chương VIII: Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**, gồm 03 điều: Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Xây dựng, quản lý Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- **Chương IX: Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản**, gồm 02 mục và 05 điều, trong đó **mục 1 về Điều tiết thị trường bất động sản gồm 03 điều** (Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; Thẩm quyền điều tiết thị trường bất động sản) và **mục 2 về Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản gồm 02 điều** (Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản).

- **Chương X: Điều khoản thi hành**, gồm 02 điều: Hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp.

3. Nội dung cơ bản của các chính sách thể hiện trong dự thảo

Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã thể chế hóa đầy đủ các quan điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh **phân cấp, phân quyền; cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, cải cách thủ tục hành chính**; thúc đẩy **chuyển đổi số**, xây dựng hệ thống dữ liệu đồng bộ, liên thông, bảo đảm “đúng, đủ, sạch, sống”; giải quyết **tháo gỡ các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn**, rà soát **đảm bảo đồng bộ** với các pháp luật liên quan; hoàn thiện **cơ chế điều tiết**, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển mạnh, hiệu quả, bền vững; và luật chỉ **quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung thuộc thẩm quyền của Quốc hội**.

Ngoài ra, dự thảo Luật được xây dựng trên cơ sở bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh; hoàn thiện các quy định nhằm tăng cường công khai, minh bạch thị trường, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, góp phần phòng ngừa, hạn chế các hành vi lợi dụng hoạt động môi giới để lừa đảo, chiếm đoạt tài sản và tình trạng thao túng, "thổi giá" bất động sản. Đồng thời, tại dự thảo Luật không có nội dung phân biệt đối xử về giới, bảo đảm nguyên tắc bình đẳng giới trong tiếp cận cơ hội kinh doanh, giao dịch và thông tin trong lĩnh vực bất động sản; không gây ảnh hưởng, tác động bất lợi đến đồng bào các dân tộc thiểu số, phù hợp với chính sách dân tộc của Đảng và Nhà nước. Các nội dung cơ bản của dự thảo Luật như sau:

3.1. Các nội dung bổ sung mới

(1) Bổ sung Quy trình giao dịch bất động sản, trong đó quy định nguyên tắc thực hiện giao dịch và khung về quy trình giao dịch giao dịch bất động sản.

(2) Bổ sung quy định về hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án BT bằng bảo lãnh hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa hoặc theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

(3) Bổ sung cơ chế bảo đảm đối với 5% giá trị còn lại của hợp đồng kinh

doanh bất động sản được bảo đảm bằng việc chuyển vào tài khoản phong tỏa hoặc theo thỏa thuận của các bên.

(4) Bổ sung các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng bao gồm các Hợp đồng: mua bán nhà ở có sẵn nhưng nhà ở có sẵn chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai; mua bán, thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai; mua bán công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng có sẵn chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

(5) Bổ sung quy định về mã định danh điện tử tạo lập cho từng tổ chức, cá nhân, bất động sản hoặc đối tượng khác thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

3.2. Các nội dung phân quyền, phân cấp

Thực hiện chủ trương đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm giữa Trung ương và địa phương, dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung 03 nhóm nội dung về phân quyền, phân cấp, cụ thể:

(1) Phân quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. Việc phân quyền nhằm bảo đảm thống nhất với chủ trương đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, nâng cao tính chủ động, trách nhiệm của địa phương trong quản lý, theo dõi và tổ chức thực hiện dự án; đồng thời quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xem xét, quyết định, kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện các cam kết, nghĩa vụ đối với dự án sau khi được chấp thuận chuyển nhượng.

(2) Sửa đổi quy định về thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bãi bỏ quy định về nhiệm vụ thanh tra của Bộ Xây dựng để bảo đảm thống nhất với Luật Thanh tra năm 2025; việc thanh tra được thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra, bảo đảm không chồng chéo, trùng lặp về thẩm quyền giữa các cơ quan.

(3) Sửa đổi, điều chỉnh trách nhiệm quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 và Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15; theo đó, chuyển các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền cấp huyện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, bảo đảm tính liên tục, thống nhất, không làm gián đoạn hoạt động quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Dự thảo Luật sửa đổi các quy định về thẩm quyền theo hướng phân quyền, phân cấp đối với các nội dung nêu trên; đồng thời xác định rõ chủ thể được phân quyền, phạm vi, nội dung, trách nhiệm thực hiện và cơ chế kiểm tra, giám sát nhằm

bảo đảm việc thực hiện phân quyền, phân cấp thống nhất, hiệu quả, không làm thay đổi trách nhiệm quản lý nhà nước của Chính phủ và Bộ Xây dựng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3.3. Các nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh

a) Về việc cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh

- Luật KDBĐS năm 2023 quy định 4 nhóm với 31 điều kiện kinh doanh bất động sản **của tổ chức, cá nhân** (Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; Điều kiện đối với sàn giao dịch bất động sản; Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản).

- Dự thảo Luật KDBĐS (sửa đổi) cắt giảm, đơn giản hóa 09/31 điều kiện đầu tư kinh doanh (đạt 29%) bao gồm: điều kiện về tên gọi, đăng ký hoạt động, chứng nhận đào tạo của sàn giao dịch bất động sản; tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

b) Về cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã thực hiện cắt giảm, đơn giản hóa các thủ tục hành chính, cụ thể như sau:

- Cắt giảm thủ tục hành chính: dự kiến cắt giảm 04/12 thủ tục hành chính, gồm: (i) cắt giảm thủ tục đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh; (ii) cắt giảm 03 thủ tục về cấp mới, cấp lại Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- Đơn giản hóa 07/12 thủ tục hành chính: trong đó thay thế một số thành phần hồ sơ giấy tờ chuyển sang sử dụng dữ liệu số hóa; giảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính: (i) 03 thủ tục liên quan đến cấp mới, cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; (ii) 02 thủ tục liên quan đến chuyển nhượng dự án bất động sản thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh; (iii) thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; (iv) thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

- Giữ nguyên 01 thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền Bộ Xây dựng.

3.4. Các nội dung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đảm bảo đồng bộ với các pháp luật liên quan; thúc đẩy chuyển đổi số; quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung

Trên cơ sở tổng kết thực tiễn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, rà soát các quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu hoàn thiện thể chế trong giai đoạn hiện nay, dự thảo Luật tập trung sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn; bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng, bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các pháp luật có liên quan. Đồng thời, dự thảo Luật bổ sung các quy định phục vụ chuyển đổi số trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường, tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện giao dịch. Đối với các nội dung cần bảo đảm tính ổn định, linh hoạt để đáp ứng yêu cầu quản lý trong từng thời kỳ, dự thảo Luật chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Cụ thể như sau:

a) Các nội dung sửa đổi, hoàn thiện

(1) *Sửa đổi, bổ sung các quy định chung của Luật Kinh doanh bất động sản về:* (i) bổ sung quy định để làm rõ Luật Kinh doanh bất động sản không điều chỉnh đối với trường hợp về đối tượng, trình tự giao dịch, hợp đồng trong mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; nhà ở chính sách; (ii) sửa đổi, hoàn thiện một số khái niệm; (iii) làm rõ quy định về phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng; (iv) sửa đổi quy định theo hướng cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng; (v) bổ sung quy định về quy trình giao dịch bất động sản.

(2) *Sửa đổi, bổ sung các quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hướng:* quy định tại Luật các nguyên tắc, nội dung cơ bản; giao Chính phủ quy định chi tiết các điều kiện thực hiện tại Nghị định hướng dẫn.

(3) *Sửa đổi, bổ sung các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo hướng:* quy định đầy đủ các hình thức giao dịch, điều kiện và trình tự thực hiện; bảo đảm đồng bộ, phân định rõ với pháp luật đất đai, đầu tư và pháp luật có liên quan; làm rõ quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch; đồng thời rà soát quy định liên quan đến dự án đầu tư công tạo quỹ đất để đấu giá, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(4) *Sửa đổi, bổ sung các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản theo hướng:* đồng bộ quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư.

(5) *Sửa đổi, bổ sung quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản theo hướng:* hoàn thiện hệ thống hợp đồng kinh doanh bất động sản phù hợp với các loại hình bất động sản trên thực tế, trong đó mở rộng các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng; làm rõ nguyên tắc áp dụng, thẩm quyền và

trình tự thực hiện; đồng thời rà soát, thống nhất với pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng để khắc phục chồng chéo, giảm chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp.

(6) *Sửa đổi, bổ sung quy định về xây dựng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo hướng:* bảo đảm dữ liệu được tạo lập, cập nhật đầy đủ, liên tục, chính xác thông qua các nghiệp vụ liên quan đến nhà ở, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác có liên quan.

b) Các nội dung lược bỏ

(1) Lược bỏ một số quy định còn mang tính chung, thiếu nội hàm và các nội dung đã được quy định tại các pháp luật khác nhằm nâng cao tính thống nhất và thuận lợi trong quá trình áp dụng pháp luật.

(2) Lược bỏ quy định về yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định trùng lặp bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THỰC HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Về nguồn lực

Việc triển khai các quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chủ yếu được thực hiện trên cơ sở hệ thống tổ chức bộ máy quản lý nhà nước hiện có, không làm phát sinh thêm đầu mối tổ chức và biên chế. Đồng thời, việc thực hiện gắn với đẩy mạnh phân cấp giữa các cấp chính quyền, bảo đảm phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, nâng cao tính chủ động, trách nhiệm và hiệu quả trong quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung, các quy định được thiết kế phù hợp với năng lực tổ chức thực hiện hiện có, bảo đảm khả thi, không phát sinh biên chế mới, đồng thời nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Về cơ sở vật chất, trang thiết bị, các điều kiện bảo đảm thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Việc triển khai xây dựng hạ tầng công nghệ thông tin, phần mềm được kế thừa 1 phần từ việc triển khai xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023). Trong quá trình triển khai thực hiện, các cơ quan, tổ chức được phân công thực hiện đã cơ bản được trang bị đầy đủ về cơ sở hạ tầng thông tin, hệ thống nền tảng quản trị và các trang thiết bị cần thiết. Do vậy, đối với các hạng mục cần nâng cấp, điều chỉnh cho phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản sẽ thực hiện việc đầu tư, sử dụng kinh phí theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và các quy định có liên quan, bảo đảm sử dụng hiệu quả, tiết kiệm.

3. Đánh giá nguồn lực để xây dựng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Về nguồn lực: Nguồn lực thực hiện chủ yếu gồm hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và nguồn nhân lực quản lý, vận hành, khai thác hệ thống. Việc triển khai trên cơ sở hoàn thiện, nâng cấp hệ thống hiện có; đồng thời huy động sự tham gia của cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân trong việc cập nhật, khai thác và sử dụng dữ liệu.

Về nhân lực, không hình thành tổ chức mới; chủ yếu thực hiện phân cấp, ủy quyền giữa các cấp chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, bảo đảm không làm tăng biên chế và không phát sinh đầu mối mới.

Về kinh phí, chủ yếu phục vụ nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện hệ thống phần mềm, duy trì hoạt động thường xuyên, bảo đảm an toàn, an ninh mạng, vận hành hệ thống và đào tạo, bồi dưỡng nhân lực được bố trí, lồng ghép trong các chương trình, nhiệm vụ chuyển đổi số của Bộ Khoa học và Công nghệ và các bộ, ngành, địa phương theo định hướng Nghị quyết số 57-NQ/TW; không hình thành chương trình đầu tư công độc lập và không phát sinh tổ chức mới.

Đánh giá: Việc triển khai xây dựng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, hình thành cơ sở dữ liệu tập trung, thống nhất, qua đó nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, tăng cường khả năng phân tích, giám sát thị trường. Đồng thời tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong tiếp cận, khai thác thông tin, giảm chi phí tuân thủ, tăng tính minh bạch thị trường và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp.

4. Điều kiện bảo đảm cho việc thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

4.1. Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ giao các Bộ, ngành liên quan chủ trì xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật, bảo đảm đầy đủ nội dung, chất lượng, thống nhất và đúng tiến độ, tạo điều kiện triển khai đồng bộ, hiệu quả trong thực tiễn.

4.2. Tổ chức thực thi Luật sau khi ban hành

Tuyên truyền, phổ biến Luật: Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ tổ chức phổ biến, tuyên truyền nội dung Luật và các quy định có liên quan. Bộ Tư pháp chủ trì xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền, phổ biến kịp thời, bảo đảm tiếp cận đầy đủ đến cơ quan, tổ chức và người dân.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Ngoài kinh phí ngân sách nhà nước, huy động thêm nguồn lực từ tổ chức xã hội; đồng thời lồng ghép trong các chương trình, dự án liên quan để bảo đảm kinh phí thực hiện Luật. Cùng với đó, bảo đảm hạ tầng công nghệ thông tin phù hợp, xây dựng và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật: Tổ chức thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra và theo dõi thi hành Luật cùng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành, bảo đảm Luật được thực thi thống nhất, hiệu quả.*

4.3. Nguồn lực triển khai Luật

Sau khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành, các hoạt động triển khai chủ yếu bao gồm:

- Xây dựng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật. Xây dựng Kế hoạch triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến Luật tại các cơ quan trung ương, địa phương và thực hiện các hoạt động cần thiết khác.

- Tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về nhân lực, các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và các chủ thể có liên quan tiếp tục thực hiện nhiệm vụ theo cơ chế hiện hành, không phát sinh thêm biên chế hoặc tổ chức mới.

Về kinh phí, việc triển khai được thực hiện chủ yếu thông qua lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các bộ, ngành và địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, bảo đảm phù hợp khả năng cân đối và không tạo áp lực tăng chi ngân sách nhà nước.

5. Thời gian dự kiến trình Quốc hội dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Theo Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026 thì Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội xem xét, thông qua vào tại kỳ họp thứ 2 Quốc hội khóa XVI (tháng 10/2026). Tuy nhiên, theo Nghị quyết 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 của Chính phủ, dự án Luật dự kiến trình Quốc hội xem xét **cho ý kiến** tại kỳ họp không thường lệ tháng 8/2026 và trình Quốc hội xem xét **thông qua** tại kỳ họp tháng 10/2026.

Về dự kiến có hiệu lực của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi):

- Đối với các nội dung liên quan đến phân định thẩm quyền, phân cấp, phân quyền trong Nghị định số 140/2025/NĐ-CP và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, dự kiến có hiệu lực từ ngày 01/3/2027.

- Đối với các nội dung liên quan đến phân định thẩm quyền, phân cấp, phân quyền trong Nghị định số 140/2025/NĐ-CP và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, dự kiến có hiệu lực từ ngày 01/3/2027.

- Các nội dung chính sách còn lại dự kiến có hiệu lực từ ngày 01/7/2027.

VI. XIN Ý KIẾN QUỐC HỘI

Chính phủ xin ý kiến Quốc hội về các nội dung sau:

Thế chế 04 nhóm chính sách đã được Chính phủ thông qua bao gồm: (i) Sửa đổi, bổ sung các quy định để tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong thực tiễn nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực thi đối với người dân, doanh nghiệp và quản lý nhà nước; đồng bộ với pháp luật có liên quan, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới; (ii) Sửa đổi, bổ sung các quy định về điều kiện kinh doanh, thủ tục hành chính nhằm tạo môi trường đầu tư kinh doanh thông thoáng, thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp; (iii) Sửa đổi, bổ sung các quy định về phân quyền phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; (iv) Bổ sung quy định mang tính kiến tạo phát triển nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý nhà nước, tạo động lực thu hút các nguồn lực; hoàn thiện cơ chế điều tiết thị trường bất động sản, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển mạnh, hiệu quả, bền vững. Luật chỉ quy định các nội dung mang tính nguyên tắc, khung.

Trên đây là Tờ trình của Chính phủ xin ý kiến định hướng chính sách lớn trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), kính trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến./.

(Gửi kèm theo Tờ trình này là: (1) Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); (2) Báo cáo tổng kết thi hành luật Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; (3) Báo cáo rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo; (4) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp; (5) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT/CN (03).

26

**TM. CHÍNH PHỦ
TU. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**



Trần Hồng Minh