

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến của các Thành viên Chính phủ về 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

Kính gửi:

- Chính phủ;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà.

Ngày 15/5/2024, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 22/TTr-BXD trình Chính phủ 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 kèm theo: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự thảo Nghị định; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp về dự thảo Nghị định; (4) Báo cáo về rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định; (5) Báo cáo đánh giá tác động; (6) Báo cáo đánh giá thủ tục hành chính; (7) Báo cáo lồng ghép giới.

Ngày 23/5/2024, Văn phòng Chính phủ có Phiếu lấy ý kiến Thành viên Chính phủ số 243/PLYK/2024 về 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.

Tính đến ngày 11/6/2024, Bộ Xây dựng đã nhận được 22/26 ý kiến¹ Thành viên Chính phủ. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ, Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ việc tiếp thu, giải trình và hoàn thiện dự thảo Nghị định này như sau:

1. Về tên gọi của dự thảo Nghị định

Tại Phiếu lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ số 243/PLYK/2024 ngày 23/5/2024, Văn phòng Chính phủ đưa ra 02 phương án về tên gọi của Nghị định:

¹ 22 Thành viên Chính phủ đã có ý kiến gồm: Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Lưu Quang, Bộ Quốc phòng, Văn phòng Chính phủ, Bộ Ngoại giao, Bộ Nội vụ, Bộ Tư pháp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Giao thông Vận tải, Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế, Ủy ban Dân tộc, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Chính phủ

Phương án 1: "Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản".

Phương án 2: "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".

Theo tổng hợp Phiếu lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ thì kết quả cụ thể như sau:

Phương án 1: có 09/22/26 đồng ý;

Phương án 2: có 13/22/26 đồng ý.

Như vậy, đa số Thành viên Chính phủ đã có ý kiến đã thống nhất lựa chọn tên gọi của Nghị định theo phương án 2, đây cũng là phương án Bộ Xây dựng lựa chọn vì nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chỉ có nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết một số điều, nội dung của Luật, không có nội dung giao Chính phủ quy định về hướng dẫn thi hành nội dung của Luật.

Do vậy, Bộ Xây dựng kính đề nghị Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ lựa chọn tên gọi của Nghị định là "*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*".

2. Về lấy ý kiến Thành viên Chính phủ về toàn bộ 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

Theo tổng hợp Phiếu lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ thì cả 22/26 Thành viên Chính phủ đều đồng ý đối với toàn bộ dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Về ý kiến góp ý cụ thể của một số thành viên Chính phủ

Theo tổng hợp Phiếu lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ thì có 04 Bộ trưởng có một số ý kiến góp ý cụ thể về nội dung dự thảo Nghị định, đó là: Bộ trưởng Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông. Các ý kiến góp ý cụ thể như sau:

3.1. Về ý kiến của Bộ trưởng Bộ Tư pháp

Bộ trưởng Bộ Tư pháp Lê Thành Long có 05 ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định, cụ thể như sau:

(1) Ý kiến thứ nhất:

Đề nghị Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu Báo cáo thẩm định số 91/BCTĐ-BTP ngày 07/5/2024 của Bộ Tư pháp và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: ngày 15/05/2024, Bộ Xây dựng đã có Báo cáo tiếp thu, giải trình số 120/BC-BXD về việc tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định (Báo cáo thẩm định số 91/BCTĐ-BTP ngày 07/5/2024) của Bộ Tư pháp về dự thảo Nghị định. Theo đó, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu rà soát các ý kiến góp ý và đã được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện tại dự thảo Nghị định lần này.

(2) Ý kiến thứ hai:

a) Điều 72 Luật Kinh doanh bất động sản giao Chính phủ quy định chi tiết về 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. Tuy nhiên, Điều 10, Điều 11 dự thảo Nghị định chưa quy định chi tiết nội dung này.

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Bộ Xây dựng đã quy định chi tiết nội dung này tại Điều 10, Điều 11 dự thảo Nghị định về 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, thiết bị ngoại vi và thiết bị phụ trợ, mạng nội bộ và các thiết bị khác; hệ thống phần mềm để phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản là hệ điều hành, hệ quản trị cơ sở dữ liệu và phần mềm ứng dụng, phần mềm an ninh, an toàn mạng...

b) Tại khoản 6, khoản 7 Điều 74 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định và giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Tuy nhiên, khoản 4 Điều 15 dự thảo Nghị định chỉ mới quy định trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án bất động sản mà chưa bao gồm của tổ chức, cá nhân khác.

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: tại Khoản 2, khoản 3 Điều 15 dự thảo Nghị định đã có quy định việc chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu giữa các cơ quan, tổ chức tham gia xây dựng cơ sở dữ liệu, cụ thể: Tổng cục Thống kê; Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Bộ Tài chính; Tổng Cục Thuế và Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương. Đồng thời, đối với cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản thì cung cấp cho tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản nơi cá nhân làm việc, trên cơ sở đó tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản sẽ thực hiện báo cáo theo Biểu mẫu số 16 phụ lục dự thảo Nghị định.

(3) Ý kiến thứ ba:

Quy định về khai thác thông tin về nhà ở và trường bất động sản (Điều 21) còn chưa làm rõ, minh bạch cơ chế, cách thức, phạm vi thông tin được tiếp cận, khai thác của tổ chức, cá nhân; giảm thiểu chi phí tuân thủ pháp luật.

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại Điều 21 của dự thảo Nghị định đã quy định các nội dung cụ thể về đối tượng phạm vi khai thác và sử dụng; về các hình thức khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; về đăng ký và cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Theo đó quy định cụ thể như sau: (1) các cơ quan tham gia xây dựng và duy trì cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được khai thác dữ liệu thuộc phạm vi quản lý của cơ quan mình; (2) các cơ quan quản lý nhà nước được yêu cầu kết nối, chia sẻ thông tin để phục vụ công tác quản lý nhà nước, hoạt động điều tra, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật; (3) trường hợp các cơ quan quản lý nhà nước muốn sử dụng thông tin, dữ liệu ngoài phạm vi quản lý của mình thì phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, đồng thời tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu sử dụng thông tin, dữ liệu mang tính chuyên sâu, chi tiết về nhà ở và thị trường bất động sản phải trả chi phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.

Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 21 của dự thảo Nghị định.

(4) Ý kiến thứ tư:

Không quy định khoản 2 Điều 22 về việc “Bộ Xây dựng ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản...” vì khoản 2 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định: “cơ quan được giao ban hành văn bản quy định chi tiết không được uỷ quyền tiếp”; nếu cần thiết thì quy định rõ tại dự thảo Nghị định này.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bỏ nội dung quy định tại khoản 2 Điều 22 dự thảo Nghị định để đảm bảo tuân thủ đúng quy định của luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

(5) Ý kiến thứ năm:

Tiếp tục hoàn thiện các điều khoản chuyển tiếp để đảm bảo tính chính xác, đầy đủ, phù hợp nhằm xử lý các trường hợp đang thực hiện theo pháp luật hiện hành, 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.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bỏ quy định tại khoản 1 Điều 26 của dự thảo Nghị định để đảm bảo tính chính xác, đầy đủ, phù hợp, 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.

3.2. Về ý kiến của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đặng Quốc Khánh có 01 ý kiến góp ý, cụ thể như sau:

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo Nghị định xem xét, điều chỉnh tên cột số (4) Biểu số 2 của Phụ lục kèm theo dự thảo Nghị định thành “Số lượng cấp GCN do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”. Đồng thời chia cột số (5) thành 02 cột “Cấp lần đầu” và “Chuyển nhượng” và bỏ cột (6) về “Số lượng cấp GCN cho nhà ở xã hội” cho thống nhất Luật đất đai năm 2024.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý lại Biểu mẫu số 2 của Phụ lục kèm theo dự thảo Nghị định nhằm đảm bảo thống nhất với Luật đất đai năm 2024.

3.3. Về ý kiến của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Nguyễn Chí Dũng có ý kiến 02 góp ý, cụ thể như sau:

(1) Ý kiến thứ nhất:

a) Về đảm bảo tính thống nhất của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản: Theo quy định tại Điều 71 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc. Do đó, đề nghị rà soát, đảm bảo tính thống nhất của 02 hệ thống về Cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia và Cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 dự thảo Nghị định.

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc và Bộ Xây dựng là cơ quan có trách nhiệm xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin. Theo đó, tại dự thảo Nghị định chỉ quy định rõ hơn về thông tin, dữ liệu do các Bộ, ngành, địa phương có trách nhiệm kết nối, chia sẻ, cung cấp để cập nhật vào hệ thống chung do Bộ Xây dựng quản lý, vận hành. Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của dự thảo Nghị định.

b) Đề nghị làm rõ tính thống nhất của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản ở trung ương và hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương tại khoản 1 Điều 18 dự thảo Nghị định theo nguyên tắc quy định tại Điều 71 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát, sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 18 dự thảo Nghị định. Cụ thể như sau: "Bộ Xây dựng sử dụng bộ máy, biên chế được giao để thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại trung ương; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho các công chức, viên chức được phân công thực hiện quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại trung ương và quản lý, xây dựng cơ sở dữ liệu tại địa phương".

(2) Ý kiến thứ hai:

a) Các biểu mẫu, nội dung, trường thông tin,... được quy định tại phần Phụ lục của dự thảo Nghị định có thể phải điều chỉnh trong quá trình sửa đổi các văn bản, quy phạm pháp luật có liên quan. Do đó, đề nghị không quy định các nội dung nêu trên tại Nghị định. Đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, ban hành thông tư hướng dẫn các nội dung này.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: tại khoản 2 Điều 11 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: "*Cơ quan được giao ban hành văn bản quy định chi tiết không được ủy quyền tiếp...*". Đồng thời, tại Báo cáo thẩm định số 91/BCTĐ-BTP ngày 07/05/2024 của Bộ Tư pháp và Phiếu lấy ý kiến Thành viên Chính phủ của Bộ trưởng Bộ Tư pháp cũng đề cập đến quy định nêu trên. Do vậy, Bộ Xây dựng đề xuất giữ nguyên phụ lục các biểu mẫu kèm theo theo dự thảo Nghị định.

b) Để đảm bảo việc cung cấp thông tin phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đề nghị sửa đổi yêu cầu cung cấp thông tin tại các biểu mẫu số 4 về thông tin, dữ liệu về số lượng, dân số nhà ở khu vực đô thị, nông thôn của địa phương trong kỳ báo cáo; biểu mẫu số 5 về thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát, điều chỉnh lại Biểu mẫu số 4; Biểu mẫu số 5 để đảm bảo phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

3.4. Về ý kiến của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông

Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông Nguyễn Mạnh Hùng có 07 ý kiến, cụ thể như sau:

(1) Ý kiến thứ nhất:

Khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm Bộ Xây dựng và UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Đề nghị cân nhắc quy định một hệ thống thông tin cho một đầu mối quản lý và xác định rõ trách nhiệm đầu tư, trách nhiệm vận hành và các hoạt động liên quan. Trường hợp có nhiều hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thì cần thể hiện rõ và bổ sung quy

định phạm vi của các hệ thống nhằm phân định rõ nhiệm vụ các hệ thống ở Trung ương và địa phương.

Về ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng giải trình như sau: tại điểm a, b khoản 3 Điều 74 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có quy định về trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; tại điểm a khoản 5 Điều 74 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có quy định về trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Tại khoản 2 Điều 12 và khoản 1, khoản 2 Điều 19 dự thảo Nghị định đã quy định chi tiết, rõ ràng hơn về trách nhiệm của Bộ Xây dựng, UBND cấp tỉnh/thành phố trong việc xây dựng, quản lý vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Như vậy, tại dự thảo Nghị định chỉ có duy nhất một hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng là đầu mối xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương, hệ thống phần mềm, cơ sở dữ liệu trên phạm vi toàn quốc; UBND cấp tỉnh là đơn vị thực hiện xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn. Đồng thời, để làm rõ khái niệm về cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng đã sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định.

(2) Ý kiến thứ hai:

Dự thảo quy định về Cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia, Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia. Tuy nhiên, dự thảo chưa xác định rõ cơ sở dữ liệu này thuộc loại cơ sở dữ liệu quốc gia hay cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương (theo quy định tại Điều 40 Luật Giao dịch điện tử). Hiện nay, Nghị định 47/2024/NĐ-CP chưa quy định các cơ sở dữ liệu này thuộc danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia. Trường hợp thuộc loại cơ sở dữ liệu quốc gia cần thực hiện theo quy định của Luật Giao dịch điện tử, đưa vào danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia và xác định rõ nội hàm của cơ sở dữ liệu này thông tin theo điểm d, khoản 3, Luật Giao dịch điện tử.

Tiếp thu ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý lại tên gọi của Điều 5, Điều 7 dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp, thống nhất theo quy định của Luật Giao dịch điện tử. Cụ thể như sau: "Điều 5. Cơ sở dữ liệu về nhà ở trên phạm vi toàn quốc"; "Điều 7. Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc".

(3) Ý kiến thứ ba:

Dự thảo quy định 4 loại cơ sở dữ liệu: (i) Cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia; (ii) Cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương; (iii) Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia và (iv) Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương. Tuy nhiên, dự thảo chưa quy định rõ mối quan hệ giữa hệ thống thông tin về nhà

ở và thị trường bất động sản với các loại cơ sở dữ liệu này. Đề nghị cần nghiên cứu, bổ sung làm rõ thêm.

Về ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng giải trình như sau: tại khoản 2 Điều 71 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định: " 2. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần sau đây: a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; b) Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; c) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản". Dự thảo Nghị định quy định về cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu địa phương, trong đó về nguyên tắc cơ sở dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản quốc gia do Bộ Xây dựng lưu trữ, quản lý, khai thác tập trung được thu thập, tổng hợp từ các thông tin, dữ liệu do Bộ, ngành chia sẻ, cung cấp và các thông tin, dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản do từng địa phương thu thập, xây dựng. Như vậy, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản là một thành phần của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

(4) Ý kiến thứ tư:

Theo quy định tại Nghị định 47/2024/NĐ-CP ngày 9/5/2024 của Chính phủ quy định về danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia; việc xây dựng, cập nhật, duy trì, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia, Chính phủ đã xác định Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng trong danh mục. Vì vậy, cần nhắc để đảm bảo nội dung Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng không chồng lấn với cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia được quy định tại Nghị định này.

Về ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng giải trình như sau: nội dung thông tin của Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng được quy định tại Nghị định số 47/2024/NĐ-CP về dữ liệu chủ sẽ lưu trữ và chia sẻ bao gồm: Thông tin về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; thông tin về dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng; thông tin về định mức xây dựng, giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng theo quy định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia trong dự thảo Nghị định gồm: thông tin về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và kết quả thực hiện; kết quả thực hiện phát triển các loại hình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...); thông tin, dữ liệu về cơ cấu sản phẩm bất động sản; bất động sản đủ điều kiện đưa vào giao dịch; số lượng và giá trị giao dịch; tồn kho bất động sản của các dự án bất động sản trên cả nước; về kinh doanh dịch vụ bất động sản trên cả nước và các thông tin khác có liên quan đến thị trường bất động sản (lĩnh vực tài chính, đầu tư). Các thông tin, dữ liệu của dự thảo Nghị định chủ yếu liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, việc thực hiện các cơ chế chính sách, chiến lược phát triển nhà ở.

Do vậy, nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản không có sự chồng chéo, trùng lặp với cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng được quy định tại Nghị định số 47/2024/NĐ-CP.

(5) Ý kiến thứ năm:

Nội dung thông tin hoặc dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia và địa phương hiện chỉ được quy định ở mức tổng quan, khái quát, chủ yếu đề cập đến hoạt động hoặc kết quả hoạt động tổng quát hoặc kết quả tổng hợp tham chiếu từ biểu mẫu giấy. Điều này gây khó khăn cho việc thiết kế và triển khai xây dựng. Do đó, đề nghị liệt kê các hạng mục và trường dữ liệu cụ thể để dễ dàng hơn trong việc thiết kế và triển khai cơ sở dữ liệu.

Về ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng giải trình như sau: nội dung thông tin, dữ liệu trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tại dự thảo Nghị định được xây dựng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Các trường thông tin phục vụ thu thập dữ liệu đã được thiết kế, quy định tại các biểu mẫu của Phụ lục ban hành kèm theo dự thảo Nghị định. Việc cập nhật các thông tin, số liệu vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản sẽ được thực hiện thông qua hệ thống phần mềm của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Hệ thống phần mềm này được xây dựng trên cơ sở kế thừa phần mềm đang được triển khai, sử dụng (theo quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ), trong quá trình sử dụng thời gian qua, hệ thống phần mềm đã đáp ứng được yêu cầu về tính trực quan, thuận tiện trong kê khai, tra cứu, tổng hợp số liệu.

(6) Ý kiến thứ sáu:

Tại Điều 15 về kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu: đề nghị quy định rõ việc kết nối, chia sẻ dữ liệu với hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về kết nối, chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước, phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số.

Về ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng giải trình như sau: quy định về kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã được quy định tại khoản 1 Điều 13 dự thảo Nghị định. Theo đó, việc chia sẻ, kết nối thông tin dữ liệu đảm bảo phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số. Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 15 của dự thảo Nghị định.

(7) Ý kiến thứ bảy:

Đề nghị cân nhắc bổ sung quy định Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn cấu trúc dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, đồng thời xác định rõ phạm vi dữ liệu của các cơ sở dữ liệu do Trung ương xây dựng và địa phương triển khai để tạo sự chủ động cho các cơ quan thực hiện.

Về ý kiến nêu trên, Bộ Xây dựng giải trình như sau: quy định về phạm vi dữ liệu do Trung ương và địa phương xây dựng, quản lý cũng đã được quy định cụ thể tại Điều 5, 6, 7, 8 và Điều 16 của dự thảo Nghị định, đảm bảo sự chủ động cho cơ quan các cấp trong triển khai thực hiện, đáp ứng các quy định theo Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số. Về đề nghị bổ sung quy định Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn cấu trúc dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thì theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: "*Cơ quan được giao ban hành văn bản quy định chi tiết không được ủy quyền tiếp...*". Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị không bổ sung quy định Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn cấu trúc dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong dự thảo Nghị định để đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên đây là Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của các Thành viên Chính phủ về 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 của Bộ Xây dựng. Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định và ký ban hành Nghị định.

(Kèm theo là 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 đã được chỉnh lý, hoàn thiện theo ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ).

Nơi nhận: *yls*

- Như trên (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, Cục QLN&TTBĐS (03b)

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh