

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**

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 21/TTr-BXD trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh 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 22/5/2024, Văn phòng Chính phủ có Phiếu lấy ý kiến Thành viên Chính phủ số 241/PLYK/2024 về dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (sau đây gọi tắt là dự thảo Nghị định).

Ngày 30/5/2024, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 3741/VPCP-CN gửi Bộ Xây dựng chuyên ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ về dự thảo Nghị định nêu trên và đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định.

Theo tổng hợp của Văn phòng Chính phủ có 24/26 Thành viên Chính phủ đã có ý kiến¹ đối với dự thảo Nghị định nêu trên. 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:

I. Về tên gọi của dự thảo Nghị định

Tại Phiếu lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ số 241/PLYK/2024 ngày 22/5/2024, Văn phòng Chính phủ đưa ra 02 phương án về tên gọi của Nghị định:

Phương án 1: “Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản”.

Phương án 2: “Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản”.

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

Theo tổng hợp Phiếu lấy ý kiến của 24/26 Thành viên Chính phủ:

- Có 17/24/26 Thành viên Chính phủ đồng ý lựa chọn tên gọi của Nghị định theo Phương án 2;

- Có 07/24/26 Thành viên Chính phủ lựa chọn tên gọi của Nghị định theo Phương án 1.

Như vậy, đa số Thành viên Chính phủ đã có ý kiến thống nhất lựa chọn tên gọi của Nghị định theo Phương án 2, do 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 đó, 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*”.

II. 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

Theo tổng hợp Phiếu lấy ý kiến của 24/26 Thành viên Chính phủ:

- Có 23/24/26 Thành viên Chính phủ đã có ý kiến đồng ý đối với toàn bộ dự thảo Nghị định, trong đó có 04 Thành viên Chính phủ² có ý kiến góp ý cụ thể đối với một số nội dung của dự thảo Nghị định.

- Có 01/24/26 Thành viên Chính phủ (Bộ Tài chính) không có ý kiến về nội dung này và có ý kiến góp ý cụ thể đối với một số nội dung của dự thảo Nghị định.

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

Theo tổng hợp Phiếu lấy ý kiến của 24/26 Thành viên Chính phủ thì có 05 Thành viên Chính phủ có một số ý kiến góp ý cụ thể đối với một số nội dung của dự thảo Nghị định, gồm: Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Các ý kiến góp ý cụ thể như sau:

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

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đặng Quốc Khánh có 03 nhóm ý kiến với 20 ý kiến góp ý, cụ thể như sau:

a) Nhóm ý kiến thứ 1: Đồng ý thông qua sau khi đã rà soát, tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý tại Công văn số 2729/BTNMT-ĐĐ ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Tại Công văn số 2729/BTNMT-ĐĐ ngày 02/5/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có 18 ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định, cụ thể như sau:

(1) Đề nghị rà soát các cụm từ, thuật ngữ như “*cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh*” để đảm bảo thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

² 04 Thành viên Chính phủ có ý kiến góp ý cụ thể gồm: (1) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; (2) Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư; (3) Bộ trưởng Bộ Tư pháp; (4) Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý cụm từ, thuật ngữ này tại nội dung dự thảo Nghị định để bảo đảm thống nhất với thuật ngữ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

(2) Dự án chỉ có mục tiêu là “đầu tư xây dựng công trình” hoặc chỉ có mục tiêu “đầu tư kinh doanh dự án bất động sản”... thì chủ đầu tư có quyền chuyển nhượng đất và bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân hay không? Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định cụ thể cho các trường hợp này tại dự thảo Nghị định để bảo đảm việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư khi thực hiện dự án bất động sản có trách nhiệm tuân thủ mục tiêu, mục đích đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án chưa rõ mục tiêu, mục đích kinh doanh bất động sản thì cần báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án để được làm rõ hoặc để được xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật.

(3) Đối với các nội dung có chứa thủ tục hành chính, đề nghị bổ sung báo cáo đánh giá thủ tục hành chính đối với từng thủ tục hành chính, cấu thành thủ tục hành chính theo quy định tại Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính):

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã xây dựng Báo cáo đánh giá thủ tục hành chính đối với các thủ tục hành chính của dự thảo Nghị định theo đúng quy định gửi kèm hồ sơ trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

(4) Tại Điều 1: đề nghị rà soát bảo đảm đầy đủ các quy định cần phải hướng dẫn thi hành được giao tại Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, bảo đảm thống nhất, đồng bộ trong quá trình áp dụng thực hiện:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát nội dung Điều 1 dự thảo Nghị định, bảo đảm Điều 1 dự thảo Nghị định xác định rõ, đầy đủ các nội dung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 giao Chính phủ quy định chi tiết.

(5) Tại khoản 2 Điều 2: Đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa như sau: “Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung “Cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam” tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị định để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với quy định tại khoản 2 Điều 2 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về đối tượng áp dụng.

(6) Tại khoản 1 Điều 3: Đề nghị rà soát quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng để bổ sung các loại công trình liên quan đến phân loại công trình theo công năng sử dụng như: công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, ...:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý khoản 1 Điều 3 dự thảo Nghị định, cụ thể quy định “1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản được xác định theo quy định về phân loại công trình theo công năng sử dụng của pháp luật về xây dựng”, quy định này bảo đảm việc phân loại công trình theo công năng sử dụng thông nhất với quy định của pháp luật về xây dựng và quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

(7) Tại Điều 4: Đề nghị xem xét, quy định đầy đủ tất cả các thông tin cần công khai về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định cụ thể, rõ ràng các nội dung thông tin doanh nghiệp phải công khai trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh; trong đó, chỉ có một số nội dung thông tin quy định tại điểm c khoản 2; điểm b, d khoản 3 của Điều 6 Luật còn chưa rõ ràng. Do vậy, tại Điều 4 dự thảo Nghị định đã làm rõ các điểm này của Điều 6 Luật, các nội dung thông tin khác tại Điều 6 của Luật đã bảo đảm cụ thể, rõ ràng để áp dụng thực hiện.

(8) Tại Điều 7: Đề nghị bổ sung thêm các quy định chi tiết về việc xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 theo nội dung đã được giao tại khoản 6 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; trong đó, khoản 3 Điều 9 Luật quy định về trường hợp kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ. Theo đó tại Điều 7 dự thảo Nghị định quy định chi tiết khoản 3 Điều 9 của Luật nhằm làm rõ các điều kiện cần phải có đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ.

Theo đó, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng các điều kiện như: phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, đã đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong giấy chứng nhận và không thuộc diện phải lập dự án theo quy định từ Điều 54 đến Điều 57 của Luật Nhà ở năm 2023...

(9) Tại khoản 2 Điều 8: Đề nghị cân nhắc hậu quả pháp lý của quy định này vì trong trường hợp nhà ở không đủ điều kiện nhưng chủ đầu tư vẫn ký hợp đồng bán, cho thuê mua thì khi phát hiện sai phạm này, quyền lợi của khách hàng sẽ không được bảo đảm. Ngoài ra, Dự thảo nên quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản và chủ đầu tư để dễ áp dụng thực hiện:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý bỏ quy định chủ đầu tư được ký hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai khi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời sau thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư dự án tại Điều 8 dự thảo Nghị định.

(10) *Tại khoản 2 Điều 9: Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát sửa đổi, bổ sung như nội dung góp ý đối với khoản 2 Điều 8:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý bỏ quy định chủ đầu tư được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời sau thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư dự án tại Điều 9 dự thảo Nghị định.

(11) *Tại điểm c khoản 1 Điều 10: Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản, hồ sơ để lấy ý kiến Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan trước khi quyết định cho phép chuyển nhượng”:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tại khoản 5 Điều 10 dự thảo Nghị định, theo đó quy định: “5. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại khoản 9 Điều này, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định...”.

(12) *Tại điểm d khoản 1 Điều 10: dự thảo Nghị định quy định thời hạn tối đa 30 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản thì đề nghị nghiên cứu theo hướng thời hạn này có thể được kéo dài hoặc bổ sung thêm một thời hạn theo thỏa thuận của các bên bởi vì bản chất việc ký hợp đồng này là giao dịch giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, việc quy định một thời hạn cụ thể có thể làm hạn chế quyền tự do thỏa thuận của các bên:*

Tiếp thu ý kiến góp ý và để bảo đảm tính khả thi khi thực hiện, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý nội dung này tại khoản 6 Điều 10 dự thảo Nghị định, theo đó quy định: “6. Trong thời hạn **tối đa 60 ngày** kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản của cấp có thẩm quyền, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn thành: a) Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Phụ lục số 09 hoặc Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Nghị định này. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì việc chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.....”.

(13) *Tại điểm g khoản 1 Điều 10: Đề nghị chỉnh sửa như sau: “g) Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý nội dung này tại khoản 8 Điều 10 dự thảo Nghị định, theo đó quy định: “8. Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”.

(14) *Tại khoản 4 Điều 10: Đề nghị quy định cụ thể các cơ quan có liên quan cần lấy ý kiến về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tránh trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định lấy ý kiến tràn lan, không tập trung, làm ảnh hưởng đến chất lượng, hiệu quả của công tác thẩm định:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý vấn đề này tại khoản 9 Điều 10 dự thảo Nghị định, cụ thể: “.....các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao.....Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển và khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh”. Theo đó, để phù hợp với từng dự án bất động sản, cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm căn cứ mục tiêu, mục đích đầu tư của dự án và phạm vi quản lý nhà nước của các cơ quan để lấy ý kiến làm cơ sở xem xét thẩm định.

(15) *Tại Điều 13: Để đơn giản, cải cách thủ tục hành chính và làm cơ sở thuận tiện cho bên nhận chuyển nhượng khi tham gia các giao dịch khác, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi, bổ sung theo hướng: Sau khi các bên đã hoàn thành việc thỏa thuận chuyển nhượng và việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được công chứng theo quy định thì một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị chủ đầu tư ký lại hợp đồng trực tiếp với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Điều 13 của dự thảo Nghị định không phải là quy định mới, quy định này đã được quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, sau đó được kế thừa quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP và hiện nay tiếp tục được kế thừa, hoàn thiện để quy định trong dự thảo Nghị định. Qua tổng kết, đánh giá thi hành quy định pháp luật kinh doanh bất động sản đã thể hiện trong nhiều năm qua quy định này đã cho thấy sự phù hợp, cần thiết, đáp ứng được nhu cầu, yêu cầu của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, người mua nhà ở, công trình xây dựng và yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, không có thủ tục hành chính, chặt chẽ, minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân, cơ quan nhà nước. Việc đề nghị chủ đầu tư ký lại hợp đồng trực tiếp với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng không phù hợp với bản chất của việc chuyển nhượng hợp đồng. Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Điều 13 của dự thảo Nghị định.

(16) *Tại điểm c khoản 2 Điều 13: đề nghị nghiên cứu, cân nhắc làm rõ trình tự, thủ tục quy định về nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định nào để bảo đảm thủ tục hành chính đối với nội dung này:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý, bổ sung nội dung điểm c khoản 2 Điều 13 của dự thảo Nghị định để quy định phù hợp các nội dung liên quan các góp ý nêu trên; cụ thể như sau: “c) Sau khi thực hiện công

chứng (trừ trường hợp không thực hiện công chứng) theo quy định tại điểm b khoản này, các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí”.

(17) Tại điểm h khoản 2 Điều 13, đề nghị nghiên cứu làm rõ thế nào là “bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng” và trình tự, thủ tục đối với thủ tục hành chính này bảo đảm tính đồng bộ, liên thông với pháp luật về đất đai:

Tiếp thu các ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý, bổ sung nội dung điểm h khoản 2 Điều 13 của dự thảo Nghị định để quy định phù hợp các nội dung liên quan các góp ý nêu trên; cụ thể như sau: “h) Bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết lần cuối cùng theo quy định tại Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai”. Quy định này đã bảo đảm rõ căn cứ về mặt nội dung và hình thức để xác định người nhận chuyển nhượng cuối cùng và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết lần cuối cùng là cơ sở để cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua. Thông qua quy định việc phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng và việc chủ đầu tư xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng là cơ sở để cơ quan thẩm quyền xác định được người nhận chuyển nhượng cuối cùng và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng được ký kết lần cuối cùng, loại trừ xảy ra sự nhầm lẫn, loại trừ được các rủi ro, tranh chấp phát sinh.

(18) Tại Điều 22: Đề nghị bổ sung thêm điều khoản quy định về phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cho phù hợp vì Dự thảo chỉ quy định về đơn vị tổ chức kỳ thi và kinh phí dự thi; chưa có điều khoản quy định về phương thức tổ chức kỳ thi:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại Điều 19 dự thảo Nghị định đã quy định chi tiết về phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

b) Nhóm ý kiến thứ 2:

(19) Dự án chỉ có mục tiêu là “đầu tư xây dựng công trình” hoặc chỉ có mục tiêu “đầu tư kinh doanh dự án bất động sản”...thì chủ đầu tư có quyền chuyển nhượng đất và bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân hay không? Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định cụ thể cho các trường hợp này tại dự thảo Nghị định để bảo đảm việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

Ý kiến này đã được Bộ Xây dựng báo cáo tại ý kiến thứ hai phần nhóm ý kiến thứ 1 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ở trên.

c) Nhóm ý kiến thứ 3:

(20) Tại Điều 37 về hiệu lực thi hành: Đề nghị sắp xếp thứ tự các khoản cho phù hợp, cụ thể đưa khoản 5 lên sau khoản 2.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý Điều 37 dự thảo Nghị định, đưa khoản 5 lên sau khoản 2.

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

Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Nguyễn Chí Dũng có 04 nhóm ý kiến với 32 ý kiến góp ý, cụ thể như sau:

a) Nhóm ý kiến thứ 1:

Về thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (Điều 10, Điều 11):

(1) *Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu thầu, đề nghị Bộ Xây dựng rà soát bổ sung các quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 76 Luật Đấu thầu.*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đã được quy định tại Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Điều 40 của Luật không giao Chính phủ quy định chi tiết do đó Bộ Xây dựng không có cơ sở để bổ sung các quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án. Tại Điều 10, Điều 11 dự thảo Nghị định quy định thủ tục chuyển nhượng dự án đã có quy định về giấy tờ của bên chuyên nhượng, bên nhận chuyển nhượng phải gửi cơ quan có thẩm quyền bám sát theo các điều kiện của Luật. Trong đó, điểm d khoản 4 Điều 10 dự thảo Nghị định quy định “d) Giấy tờ chứng minh đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023”.

(2) *Tại điểm c khoản 3 Điều 10: đề nghị bỏ quy định về việc chủ đầu tư chuyển nhượng cung cấp văn bản về việc công nhận chủ đầu tư do pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, đấu thầu hiện nay không có quy định về thủ tục công nhận chủ đầu tư.*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được áp dụng đối với tất cả các dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đấu thầu, về xây dựng, về nhà ở qua các thời kỳ chứ không chỉ áp dụng đối với dự án bất động sản được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư hiện hành. Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung “c) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc lựa chọn nhà đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư, công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đấu thầu, về xây dựng, về nhà ở” tại điểm c khoản 3 Điều 10 dự thảo Nghị định.

b) Nhóm ý kiến thứ 2:

(3) *Về trách nhiệm thực hiện biện pháp điều tiết thị trường bất động sản (Điều 33): Đề nghị bỏ quy định về trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trong việc đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản tại điểm b khoản 2 Điều 33 dự thảo Nghị định do: (i) không phải tất cả các dự án bất động sản đều phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; (ii) Theo quy định của Luật Đầu tư (Điều 34, Điều 35, Điều 36) thì Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền; (iii) Bộ Kế hoạch và Đầu tư không có hệ thống thông tin và số liệu làm cơ sở thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; (iv) Bộ Kế hoạch và Đầu tư không có chức năng, nhiệm vụ về quản lý thị trường bất động sản:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Chính phủ là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều tiết thị trường bất động theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, theo đó các Bộ, ngành có trách nhiệm tham mưu đề xuất Chính phủ biện pháp điều tiết thị trường theo chức năng, nhiệm vụ, lĩnh vực được giao. Do đó, tiếp thu một phần ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý điểm b khoản 2 Điều 33 dự thảo Nghị định, theo đó quy định: “b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đấu thầu”.

c) Nhóm ý kiến thứ 3:

(4) *Tại khoản 6 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản đã giao Chính phủ quy định việc xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ. Tuy nhiên, dự thảo Nghị định chỉ quy định về điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ (Điều 7). Đề nghị cơ quan soạn thảo thiết kế điều khoản quy định rõ kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ để có cơ sở thực hiện:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; trong đó, khoản 3 Điều 9 Luật quy định về trường hợp kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ. Theo đó, Điều 7 dự thảo Nghị định quy định chi tiết khoản 3 Điều 9 của Luật nhằm làm rõ các điều kiện cần phải có đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ.

Theo đó, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng các điều kiện như: phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, đã đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong giấy chứng nhận và không thuộc diện phải lập dự án theo quy định từ Điều 54 đến Điều 57 của Luật Nhà ở năm 2023...

(5) *Đề nghị xác định rõ thời gian các cơ quan được lấy ý kiến phải trả lời văn bản quy định tại Điều 10, Điều 11 để bảo đảm trách nhiệm của các cơ quan được lấy ý kiến.*

Tiếp thu ý kiến này, khoản 9 Điều 10 dự thảo Nghị định đã quy định rõ thời gian các cơ quan được lấy ý kiến phải trả lời văn bản, cụ thể: “9. Trong **thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản**, hồ sơ lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao.....”.

d) Nhóm ý kiến thứ 4: *Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu, giải trình toàn bộ các ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 3224/BKHĐT-PTHTĐT ngày 26/4/2024 góp ý về dự thảo Nghị định.*

Tại văn bản số 3224/BKHĐT-PTHTĐT ngày 26/4/2024, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có 27 ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định, cụ thể như sau:

(6) *Tại Điều 3 về các loại công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh: Đề nghị rà soát, bảo đảm các công trình xây dựng đang có trên thực tế được điều chỉnh tại dự thảo Nghị định như officetel (nhà ở kết hợp văn phòng), các công trình hỗn hợp khác...*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý khoản 1 Điều 3 dự thảo Nghị định, cụ thể quy định “1. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2

Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản được xác định theo quy định về phân loại công trình theo công năng sử dụng của pháp luật về xây dựng”, quy định này bảo đảm việc phân loại công trình theo công năng sử dụng thống nhất với quy định của pháp luật về xây dựng. Theo đó, đã có quy định phân loại cụ thể, đầy đủ các công trình du lịch, lưu trú.

(7) *Tại khoản 6 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản giao Chính phủ quy định chi tiết điểm b và điểm c khoản 2 Điều này. Tuy nhiên, tại Điều 5 dự thảo quy định về tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chỉ dẫn chiếu đến pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp. Đề nghị Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xem xét việc quy định các tỷ lệ này, bảo đảm tính khả thi của chính sách:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉnh lý Điều 5 dự thảo Nghị định để quy định tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Theo đó, quy định: “1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện dự án căn cứ dự án, vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án, bảo đảm nguyên tắc tổng tỷ lệ dư nợ vay vốn tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá tổng vốn đầu tư của dự án đó. 2. Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có).....”.

(8) *Tại Điều 6 về vốn chủ sở hữu và tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản: Đề nghị sửa tên tiêu đề của Điều thành: “Vốn chủ sở hữu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và tổng vốn đầu tư dự án bất động sản”. Tại khoản 2 Điều 6 quy định “tổng vốn đầu tư với dự án bất động sản được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng”, tuy nhiên, pháp luật về đầu tư chỉ quy định về vốn đầu tư, không quy định về tổng vốn đầu tư của dự án đầu tư, do đó đề nghị dẫn chiếu các quy định cụ thể của pháp luật về xây dựng cần áp dụng để xác định tổng vốn đầu tư đối với trường hợp dự án kinh doanh bất động sản sử dụng vốn của nhà đầu tư (không phải vốn đầu tư công), không quy định chung chung để tránh vướng mắc trong quá trình thực hiện:*

Tiếp thu ý kiến góp ý về tiêu đề tên của Điều 6 dự thảo, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tên Điều 6 dự thảo Nghị định thành “Điều 6. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và tổng vốn đầu tư dự án bất động sản”.

Về ý kiến góp ý đối với khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị định, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Pháp luật về xây dựng chỉ có quy định về “*tổng mức đầu tư của dự án*” không có quy định về “*tổng vốn đầu tư của dự án*”; bên cạnh đó, theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, một trong những tiêu chí, nội dung để làm cơ sở thẩm tra đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư hoặc xác định ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt chính là “*tổng vốn đầu tư*” (điểm đ khoản 6 Điều 34; điểm c khoản 3, điểm e khoản 4 Điều 41 và điểm a khoản 2 Điều 20 Luật Đầu tư năm 2020). Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung “2. Tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư” tại khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị định.

(9) *Tại Điều 7 về điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ và đối với tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh: Nội dung Điều này không quy định điều kiện, do vậy đề nghị rà soát để đảm bảo tương thích giữa tên điều và nội dung. Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Hiện nay, đối với các giao dịch bất động sản của cá nhân (quy mô nhỏ hay quy mô lớn) đều phải kê khai, nộp thuế thu nhập trên mỗi giao dịch và các loại thuế khác. Do đó, đối với cá nhân kinh doanh bất động sản, đề nghị xem xét, nghiên cứu quy định theo hướng tăng mức thuế thu nhập trên giao dịch bất động sản khi số lượng giao dịch bất động sản của nhà đầu tư vượt quá một số lượng nhất định theo quy định trong một năm:*

Ý kiến này đã được Bộ Xây dựng báo cáo tại ý kiến thứ tư phần nhóm ý kiến thứ 3 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư ở trên.

(10) *Đề nghị sửa tên tiêu đề Điều 10 thành “Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ”, Điều 11 thành “Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” cho phù hợp với quy định tại Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và phù hợp với nội dung của điều:*

Tiếp thu một phần ý kiến góp ý và đề bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản và phù hợp với nội dung của điều, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tiêu đề của Điều 10 và Điều 11 dự thảo Nghị định. Theo đó, tiêu đề Điều 10 được chỉnh lý thành “Điều 10. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ”, tiêu đề Điều 11 được chỉnh lý thành “Điều 11. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”.

(11) *Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định đối với trường hợp cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản cho tổ chức kinh tế thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư thì tổ chức kinh tế đó phải đáp ứng và thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đầu tư:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định cụ thể trường hợp dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, trường hợp dự án bất động sản thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật không giao Chính phủ quy định chi tiết điều này. Dự thảo Nghị định chỉ quy định thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ và của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

(12) *Tại điểm b khoản 1 Điều 10: Đề nghị quy định rõ nội dung lấy ý kiến của các Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ từng cơ quan đối với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tại khoản 9 Điều 10 dự thảo Nghị định, cụ thể: “.....các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được.....Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển và khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh”. Theo đó, đề phù hợp với từng dự án bất động sản, cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm căn cứ mục tiêu, mục đích đầu tư của dự án và phạm vi quản lý nhà nước của các cơ quan để lấy ý kiến làm cơ sở xem xét thẩm định.

(13) *Tại điểm c khoản 1 Điều 10: đề nghị làm rõ các dự án, tiêu chí dự án, trình tự, thủ tục ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển nhượng một phần dự án:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tại khoản 4, khoản 5 Điều 10 dự thảo Nghị định. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến các Bộ, ngành liên quan, tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản. Trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ ý kiến của các Bộ, ngành để xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án.

(14) *Tại điểm e khoản 1 Điều 10: đề nghị nêu rõ thời gian khách hàng và các bên liên quan có ý kiến đối với việc chuyển nhượng dự án kể từ ngày đăng thông báo, tránh trường hợp hết 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng nhưng khách hàng chưa có ý kiến (kể cả thống nhất với việc chuyển nhượng) hoặc có ý kiến kiến nghị về quyền lợi của mình nhưng chưa được các bên giải quyết dẫn đến không bàn giao được dự án, phần dự án chuyển nhượng:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại dự thảo Nghị định trình Chính phủ và xin ý kiến các Thành viên Chính phủ đã được chỉnh lý không còn nội dung quy định này.

(15) *Tại điểm g khoản 1 Điều 10: đề nghị cân nhắc quy định “trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai” do: (1) theo quy định của pháp luật về đất đai, trường hợp chuyển dự án, phần dự án bất động sản gắn với trả tiền thuê đất hàng năm không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất; (2) tiền thuê đất được tính toán tại thời điểm Nhà nước cho thuê đất. Theo đó, trường hợp cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để cho tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản thuê đất thì sẽ dẫn đến việc xác định lại tiền thuê đất (mặc dù chưa đến thời hạn phải*

xác định lại), ảnh hưởng đến quyền lợi của tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án, phân dự án bất động sản:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tại điểm a khoản 6 Điều 10 dự thảo Nghị định để bảo đảm đồng bộ với pháp luật về đất đai. Theo đó, quy định: “a).....Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phân dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phân dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì việc chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”.

(16) *Tại điểm d khoản 2 Điều 10 quy định nhà đầu tư báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 13 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (dự thảo Nghị định xin ý kiến không có các mẫu văn bản kèm theo). Đề nghị Bộ Xây dựng xem xét sự cần thiết phải ban hành mẫu văn bản riêng cho thủ tục này do tại Điều 70 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư đã quy định nội dung chi tiết báo cáo của nhà đầu tư, tổ chức kinh tế trong việc theo dõi, kiểm tra dự án:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Để cơ quan có thẩm quyền có cơ sở xem xét cho phép chuyển nhượng dự án thì chủ đầu tư cần có báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án. Việc quy định mẫu báo cáo này nhằm bảo đảm rõ ràng, đầy đủ thông tin và đảm bảo chủ đầu tư dễ thực hiện, cơ quan có thẩm quyền dễ xem xét đánh giá. Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị nguyên quy định “k) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu tại Phụ lục số 13 ban hành kèm theo Nghị định này” tại điểm k khoản 3 Điều 10 dự thảo Nghị định.

(17) *Tại khoản 4 Điều 10: đề nghị sửa đổi cụm từ “kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ” thành “kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị có ý kiến thẩm định” tại điểm a, b khoản 4 Điều 10 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ cho các cơ quan liên quan để lấy ý kiến bằng văn bản về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ. Bộ, ngành và các cơ quan liên quan được xin ý kiến thẩm định không có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, tránh phát sinh thêm thủ tục không cần thiết:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý vấn đề này tại khoản 5 và khoản 9 Điều 10 dự thảo Nghị định. Theo đó quy định: “5.....kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định.....; 9.....kể từ ngày nhận được văn bản, hồ sơ lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao.....”.

(18) *Tại khoản 5 Điều 10: đối với các dự án kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu thầu, đề nghị Bộ Xây dựng rà soát, bổ sung các quy định về trường hợp chuyển nhượng dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 76 Luật Đấu thầu:*

Ý kiến này đã được Bộ Xây dựng báo cáo tại ý kiến thứ nhất phần Nhóm ý kiến thứ 1 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư ở trên.

(19) *Đề nghị bỏ quy định thẩm định các giấy tờ trong hồ sơ chuyên nhượng dự án, phần dự án bất động sản tại điểm b khoản 5 Điều 10 (chỉ thẩm định nội dung, không thẩm định giấy tờ):*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý bỏ quy định thẩm định các giấy tờ trong hồ sơ chuyên nhượng dự án, phần dự án bất động sản trong quy định tại Điều 10 dự thảo Nghị định.

(20) *Tại khoản 6 Điều 10: đề nghị xác định rõ “cơ quan có thẩm quyền” tại quy định này để có cơ sở triển khai thực hiện:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Nội dung này đã được quy định rõ tại khoản 5 Điều 10 dự thảo Nghị định. Theo đó, thẩm quyền cho phép chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại Điều 10 dự thảo Nghị định là Thủ tướng Chính phủ trừ trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép chuyên nhượng một phần dự án.

(21) *Tại điểm b khoản 1 Điều 11 quy định: Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định thực hiện lấy ý kiến, tổ chức thẩm định hồ sơ chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 10 của Nghị định này và ban hành quyết định cho phép chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được giao chủ trì thẩm định có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Quy định này chưa thống nhất với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại dự thảo Nghị định trình Bộ Tư pháp thẩm định và trình Chính phủ, lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ nội dung này đã được chỉnh lý bảo đảm thống nhất với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể khoản 3 Điều 11 dự thảo Nghị định quy định: “3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan của địa phương và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyên nhượng theo quy định tại khoản 9 Điều 10 Nghị định này và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.....”.

(22) *Tại điểm d khoản 2 Điều 13: để phù hợp với quy định pháp luật về thuế, đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “d)...giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn, giảm thuế theo quy định của pháp luật về thuế”:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý, bổ sung nội dung điểm d khoản 2 Điều 13 của dự thảo Nghị định để quy định phù hợp các nội dung liên quan các góp ý nêu trên, cụ thể như sau: “d).....giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn, giảm thuế theo quy định của pháp luật về thuế”.

(23) *Chương V quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản (sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản). Đề nghị rà soát để đảm bảo*

thống nhất với tên ngành, nghề "kinh doanh bất động sản" tại Phụ lục IV Luật Đầu tư:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản thì kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh dịch vụ bất động sản. Theo đó, Kinh doanh bất động sản là ngành, nghề kinh doanh có điều kiện tại phụ lục IV Luật Đầu tư. Do vậy, quy định tại chương V dự thảo Nghị định đã thống nhất với Luật Đầu tư.

(24) Tại Điều 24 về nhiệm vụ và quyền hạn của đơn vị tổ chức kỳ thi: Tại khoản 2 Điều 24: đề nghị làm rõ nội hàm của cụm từ "chế độ chính sách của Nhà nước", đảm bảo tính cụ thể để tổ chức triển khai thực hiện. Tại khoản 9 Điều 24 quy định đơn vị tổ chức kỳ thi chịu trách nhiệm toàn bộ quá trình tổ chức kỳ thi và kết quả của kỳ thi. Tuy nhiên, dự thảo Nghị định chưa đề cập đến trách nhiệm của Hội đồng thi trong việc tổ chức các kỳ thi:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau:

- Việc lập dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và dự kiến mức thu kinh phí dự thi đối với thí sinh căn cứ vào các quy định pháp luật liên quan đến việc quản lý kinh phí chuẩn bị, tổ chức và tham dự các kỳ thi áp dụng đối với giáo dục phổ thông; việc quy định mức lương của các chuyên gia tham gia tổ chức kỳ thi; về chế độ công tác phí, chế độ tổ chức hội nghị của các cá nhân tham gia tổ chức kỳ thi và các chi phí khác phát sinh khác trong quá trình tổ chức kỳ thi. Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định tại dự thảo Nghị định.

- Trách nhiệm của Hội đồng thi đã được quy định tại Điều 20 dự thảo Nghị định.

(25) Tại khoản 5 Điều 25 quy định đề thi phải được quản lý theo chế độ tài liệu mật. Đề nghị Bộ Xây dựng lấy ý kiến của Bộ Công an về sự phù hợp của quy định này với quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước và danh mục bí mật nhà nước của lĩnh vực xây dựng theo Quyết định số 1494/QĐ-TTg ngày 02/10/2020:

Ngày 26/02/2024, Bộ Xây dựng đã có công văn số 782/BXD-QLN gửi các Bộ, ngành đề nghị góp ý xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Theo đó, ngày 16/4/2024, Bộ Công an đã có văn bản số 1319/BCA-V03 trả lời, không có ý kiến góp ý cho nội dung quy định việc đề thi phải được quản lý theo chế độ tài liệu mật.

(26) Tại khoản 3 Điều 28, đề nghị chỉnh sửa "Thông tư" thành "Nghị định":

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý thay thế cụm từ "Thông tư" thành cụm từ "Nghị định" tại khoản 4 Điều 25 dự thảo Nghị định...

(27) Tại khoản 2 Điều 31 quy định thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ. Tuy nhiên, điểm c khoản 2 Điều 34 quy định Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ cho các kỳ thi, không phải Giám đốc Sở Xây dựng. Do đó, đề nghị Bộ Xây dựng rà soát lại, đảm bảo sự thống nhất giữa các quy định nêu trên:

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tại khoản 2 Điều 28 dự thảo Nghị định về thẩm quyền cấp chứng chỉ là Bộ Xây dựng. Tuy nhiên trong

quá trình tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý khoản 2 Điều 28 dự thảo Nghị định thành “Thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện được cấp chứng chỉ” nhằm tránh có các cách hiểu khác nhau dẫn đến phát sinh thủ tục không cần thiết.

(28) *Tại khoản 3 Điều 34 quy định kinh phí cấp chứng chỉ là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đối với một chứng chỉ, cá nhân nộp trực tiếp tại Bộ Xây dựng khi nhận chứng chỉ. Tuy nhiên, tại Danh mục phí, lệ phí ban hành kèm theo Luật phí và lệ phí chưa có loại phí này, do vậy đề nghị Bộ Xây dựng rà soát, phối hợp với Bộ Tài chính đề xuất nội dung nêu trên phù hợp với quy định pháp luật hiện hành:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản đã được quy định tại điểm 22 Mục III Danh mục lệ phí ban hành kèm theo Luật Phí và lệ phí. Tuy nhiên trong quá trình nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý quy định nêu trên tại khoản 3 Điều 31 dự thảo Nghị định như sau: “Kinh phí cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, cá nhân nộp trực tiếp tại Bộ Xây dựng hoặc địa điểm do Bộ Xây dựng thông báo khi nhận chứng chỉ”.

(29) *Đề nghị bổ sung cụm từ “thủ tục hành chính” vào cuối các đoạn “thời gian bổ sung hồ sơ, giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết” quy định tại khoản 2 Điều 8, khoản 2 Điều 9, điểm a khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 11 dự thảo Nghị định:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý bổ quy định về việc bổ sung hồ sơ, giấy tờ tại khoản 2 Điều 8, khoản 2 Điều 9, điểm a khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 11 dự thảo Nghị định.

(30) *Đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, bổ sung các quy định chuyển tiếp đối với các chính sách đang áp dụng theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý hoàn thiện các quy định về chuyển tiếp tại Điều 35 dự thảo Nghị định.

(31) *Hiện nay các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đang được xây dựng, theo đó đề nghị rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp luật:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng trong quá trình nghiên cứu xây dựng Nghị định đã rà soát để bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

(32) *Hiện nay, cả nước có khoảng 239 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, tổng vốn đầu tư khoảng 695.000 tỷ đồng. Đây là những dự án bất động sản kinh doanh loại hình lưu trú du lịch, nghỉ dưỡng, căn hộ cho thuê ngắn hạn/dài hạn (biệt thự nghỉ dưỡng, shop house, condotel, văn phòng cho thuê...), tuy nhiên trình tự, thủ tục điều kiện được mở bán, huy động vốn ở các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cho người mua nhà đến nay chưa có*

hướng dẫn cụ thể. Do đó, đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, xem xét bổ sung quy định về các điều kiện, tiêu chí, trình tự, thủ tục hướng dẫn thống nhất từ trung ương đến địa phương để thực hiện đồng bộ, thống nhất trên cả nước đối với loại hình bất động sản này:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh đã được quy định đầy đủ, cụ thể, bao quát, chặt chẽ, phù hợp tại Điều 14 và Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản; các nội dung khác có liên quan về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, yêu cầu đối với dự án bất động sản... đã được quy định tại các điều khoản của Luật Kinh doanh bất động sản. Các nội dung liên quan về điều chỉnh hoạt động kinh doanh đối với các loại bất động sản là công trình xây dựng có các công năng sử dụng khác nhau trong đó có dự án, công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích lưu trú, du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú... đã nằm trong các quy định nêu trên của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản không có nội dung nào quy định giao Chính phủ quy định chi tiết điều khoản nào trong Luật liên quan nội dung quy định về trình tự, thủ tục điều kiện được mở bán, huy động vốn ở các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; do vậy tại Điều 1 của dự thảo Nghị định quy định về phạm vi điều chỉnh không xác định các nội dung này nằm trong phạm vi điều chỉnh của Nghị định.

3. Về ý kiến góp ý của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Bộ trưởng Bộ Tài chính đồng ý đối với toàn văn dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản sau khi tiếp thu các ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 4149/BTC-QLCS ngày 22/4/2024 của Bộ Tài chính.

Tại Công văn số 4119/BTC-QLCS ngày 22/4/2024, Bộ Tài chính có 08 ý kiến góp ý, cụ thể như sau:

(1) *Theo quy định tại Điều 7 và Phụ lục IV Luật Đầu tư năm 2020, kinh doanh bất động sản là ngành nghề kinh doanh có điều kiện (ngành nghề số 101). Theo đó, đề nghị Bộ Xây dựng quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan cấp phép và cơ chế quản lý, giám sát của cơ quan quản lý Nhà nước:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý các quy định của dự thảo Nghị định bảo đảm rõ trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết thủ tục hành chính cũng cơ chế quản lý, giám sát thông qua việc đăng tải công khai thông tin đã giải quyết.

(2) *Về nội dung tại điểm đ khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định liên quan đến công khai thông tin chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì khoản 6 Điều 18 Luật Quản lý thuế năm 2019, Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính, Nghị định số 11/2020/NĐ-CP và Điều 18 Thông tư số 84/2016/TT-BTC đã có quy định:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý bỏ điểm đ khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định để tránh trùng lặp, mâu thuẫn.

(3) *Về nội dung Điều 5 dự thảo Nghị định liên quan đến tỷ lệ dư nợ tín dụng, tỷ lệ dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp. Đề nghị làm rõ thêm mục đích của việc quy định tỷ lệ dư nợ tín dụng và*

đư nợ trái phiếu doanh nghiệp tại Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Trường hợp mục tiêu quy định tỷ lệ đư nợ nhằm đảm bảo khả năng đủ vốn, khả năng hoạt động an toàn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì cần quy định tỷ lệ tổng đư nợ/vốn chủ sở hữu:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉnh lý Điều 5 dự thảo Nghị định đề quy định tỷ lệ đư nợ tín dụng, đư nợ trái phiếu trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Theo đó, quy định: “1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện dự án căn cứ dự án, vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án, bảo đảm nguyên tắc tổng tỷ lệ đư nợ vay vốn tín dụng, đư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá tổng vốn đầu tư của dự án đó. 2. Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có).....”.

(4) Về nội dung Điều 6 dự thảo Nghị định liên quan đến Vốn chủ sở hữu và tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản đề nghị làm rõ: (i) Vốn chủ sở hữu xác định tại thời điểm nào và việc sử dụng vốn chủ sở hữu...; (ii) Phải tương thích với quy định hiện hành về năng lực tài chính của Nhà đầu tư thực hiện dự án tại pháp luật về đầu tư; (iii) Làm rõ việc xác định vốn chủ sở hữu theo báo cáo kiểm toán:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý Điều 6 dự thảo Nghị định. Theo đó quy định: “1. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn làm nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản, được công nhận là chủ đầu tư dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư, về nhà ở, được xác định căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán thực hiện trong năm hoặc năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, về kiểm toán, về kế toán; trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. 2. Tổng vốn đầu tư đối với dự án bất động sản được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

(5) Về nội dung khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định liên quan đến việc chủ đầu tư dự án được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh quá thời hạn trả lời không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua để phù hợp các trường hợp trong thực tế:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý bỏ quy định chủ đầu tư được ký hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai khi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời sau thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư dự án tại Điều 8 dự thảo Nghị định nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng, nâng cao trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thống nhất với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

(6) Tại điểm đ khoản 1 Điều 10 dự thảo Nghị định đề nghị bổ sung “lệ phí” để đảm bảo bao quát đầy đủ các nghĩa vụ tài chính phải nộp:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Dự thảo Nghị định trình Bộ Tư pháp thẩm định, trình Chính phủ, lấy ý kiến Thành viên Chính phủ đã

chỉnh lý nội dung này. Theo đó, tại khoản 7 Điều 10 dự thảo Nghị định đã quy định: “7. Bên nhận chuyển nhượng dự án được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án sau khi nhận bàn giao dự án, phần dự án bất động sản và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, **lệ phí** (nếu có)”.

(7) *Tại khoản 2 Điều 10 dự thảo Nghị định đề nghị bổ sung thành phần bắt buộc hồ sơ của chủ đầu tư dự án đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là giấy tờ về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Dự thảo Nghị định trình Bộ Tư pháp thẩm định, trình Chính phủ, lấy ý kiến Thành viên Chính phủ đã chỉnh lý nội dung này. Theo đó, tại điểm h khoản 3 Điều 10 dự thảo Nghị định đã quy định: “h) Xác nhận của cơ quan thuế về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án đối với Nhà nước và các chứng từ thể hiện chủ đầu tư đã nộp phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) quy định tại khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản”.

(8) *Tại khoản 3 Điều 34 dự thảo Nghị định liên quan đến quy định kinh phí cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là 200.000đ. Tại điểm 22 Mục III Danh mục lệ phí ban hành kèm theo Luật Phí và lệ phí quy định: Lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thuộc thẩm quyền quy định của Bộ Tài chính. Theo đó, đề nghị bỏ khoản 3 Điều 34 dự thảo Nghị định:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Việc người dân nộp kinh phí cấp chứng chỉ trực tiếp tại Bộ Xây dựng khi nhận chứng chỉ sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân, Bộ Xây dựng sau khi thu kinh phí cấp chứng chỉ sẽ sử dụng khoản lệ phí này theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí. Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định cá nhân nộp trực tiếp kinh phí cấp chứng chỉ tại Bộ Xây dựng khi nhận chứng chỉ. Tuy nhiên, trong quá trình tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Xây dựng chỉnh lý quy định nêu trên tại khoản 3 Điều 31 dự thảo Nghị định như sau: “Kinh phí cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, cá nhân nộp trực tiếp tại Bộ Xây dựng hoặc địa điểm do Bộ Xây dựng thông báo khi nhận chứng chỉ”.

4. Về ý kiến góp ý của Bộ trưởng Bộ Tư pháp

Tại Phiếu ghi ý kiến Thành viên Chính phủ ngày 31/5/2024, Bộ trưởng Bộ Tư pháp Lê Thành Long đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục nghiên cứu Báo cáo thẩm định số 90/BCTĐ-BTP ngày 07/5/2024 của Bộ Tư pháp để hoàn thiện dự thảo Nghị định; trong đó, đề nghị nghiên cứu, hoàn thiện 04 vấn đề sau:

(1) *Các quy định về điều kiện, yêu cầu, tiêu chí liên quan đến hoạt động kinh doanh của tổ chức, cá nhân (Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 15, Điều 18...) cần rõ ràng, minh bạch, khách quan, định lượng được; phù hợp với yêu cầu tại Điều 7 Luật Đầu tư:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý các quy định của dự thảo Nghị định liên quan đến hoạt động kinh doanh của tổ chức, cá nhân để bảo đảm rõ ràng, minh bạch, khách quan, định lượng được và phù hợp với yêu cầu tại Điều 7 Luật Đầu tư.

(2) *Khoản 1 Điều 12 dự thảo Nghị định cần làm rõ: (i) các bên trong hợp đồng ngoài việc xác lập các nội dung theo đúng hợp đồng mẫu có thể thỏa thuận bổ sung nội dung khác nữa không; (ii) hệ quả pháp lý của hợp đồng, trách nhiệm của chủ thể kinh doanh bất động sản trong trường hợp xác lập toàn bộ hoặc một phần hợp đồng không tuân thủ theo mẫu?:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý, bổ sung khoản 3 Điều 12 của dự thảo Nghị định để quy định phù hợp các nội dung liên quan ý kiến góp ý nêu trên; cụ thể như sau: “Trong trường hợp hợp đồng kinh doanh bất động sản được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng để ký kết với các khách hàng có nội dung không đúng với nội dung của hợp đồng mẫu quy định tại Nghị định này, không đúng với hợp đồng mẫu đã thực hiện công khai theo quy định tại Nghị định này, không tuân thủ đúng các nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều này thì việc giải thích nội dung hợp đồng được thực hiện theo hướng có lợi cho khách hàng. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bị xử lý vi phạm theo quy định pháp luật đối với các vi phạm quy định tại điểm này và các quy định khác của pháp luật kinh doanh bất động sản trong việc sử dụng, xác lập, ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản; có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại phát sinh đối với các khách hàng đã ký hợp đồng do các vi phạm của mình”. Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 45 của Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định “Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự”; trường hợp xác lập toàn bộ hoặc một phần hợp đồng không tuân thủ theo mẫu thì việc xem xét hiệu lực pháp luật của hợp đồng, giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ hoặc từng phần do vi phạm về hình thức được căn cứ theo Bộ Luật dân sự.

(3) Khoản 2 Điều 16 dự thảo Nghị định liên quan đến việc xác nhận giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản cần làm rõ: (i) tính chất pháp lý của việc xác nhận này (trong đó có sự xác nhận của đại diện sàn, cá nhân môi giới); (ii) kết quả của việc xác nhận giao dịch này có thể thay thế cho việc công chứng, chứng thực hay không. Trường hợp việc xác nhận này thay thế cho việc công chứng, chứng thực thì quy định này chưa đảm bảo tính thống nhất với Luật Công chứng năm 2014, Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng:

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đã giải trình cụ thể tại Báo cáo số 116/BC-BXD ngày 15/5/2024 về Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp về hồ sơ dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau: Tại khoản 8 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định một trong những nội dung hoạt động của sàn là “xác nhận giao dịch thông qua sàn...”, theo đó, tại dự thảo Nghị định chỉ quy định chi tiết việc xác nhận này. Việc xác nhận giao dịch này nhằm nâng cao trách nhiệm của các chủ thể có liên quan khi tham gia giao dịch, trong đó có sàn giao dịch bất động sản, quy định này không thay thế cho việc công chứng, chứng thực. Đồng thời tại Điều 16 của dự thảo nghị định và Điều 57; 58; 59 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã quy định cụ thể về thẩm quyền xác nhận và trách nhiệm của các bên tham gia giao dịch.

(4) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo hoàn thiện điều khoản chuyển tiếp để đảm bảo xử lý đầy đủ các trường hợp đang thực hiện theo Nghị định hiện hành, đảm bảo không tạo khoảng trống pháp luật hoặc phát sinh khó khăn, vướng mắc trên thực tiễn:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý hoàn thiện quy định về xử lý chuyển tiếp tại Điều 35 dự thảo Nghị định, bảo đảm không tạo khoảng trống pháp luật hoặc khó khăn, vướng mắc trên thực tiễn.

5. Về ý kiến góp ý của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Tại văn bản số 4554/NHNN-PC ngày 31/5/2024, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có 08 ý kiến góp ý, cụ thể như sau:

(1) *Điểm c khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định đề nghị sửa thành: “Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản của ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam”:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý điểm c khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định, cụ thể: “c) Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản của ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam”.

(2) *Điều 5 dự thảo Nghị định quy định chi tiết điểm b khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo đó, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện “bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu”. Tuy nhiên, Điều 5 dự thảo Nghị định quy định theo hướng xác định tỷ lệ trên tổng vốn đầu tư. Do đó, đề nghị nghiên cứu, quy định chi tiết điều kiện trên:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉnh lý Điều 5 dự thảo Nghị định để quy định tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Theo đó, quy định: “1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện dự án căn cứ dự án, vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án, bảo đảm nguyên tắc tổng tỷ lệ dư nợ vay vốn tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá tổng vốn đầu tư của dự án đó. 2. Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có).....”.

(3) *Đề nghị làm rõ điều kiện tại khoản 5 Điều 7 dự thảo Nghị định “không trong thời thế chấp” được hiểu là thế nào?:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý lỗi kỹ thuật văn bản, theo đó quy định đúng của khoản 5 Điều 7 dự thảo Nghị định là “5. Không trong thời **gian** thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý”.

(4) *Điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định quy định chi tiết trên cơ sở được giao tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Trong khi đó, điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định dẫn chiếu đến khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở. Do vậy, đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý đối với đề xuất tại điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản quy định nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh phải đáp ứng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 của Luật. Tại điểm a

khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định nhà ở trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng điều kiện “a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này”. Tại khoản 6 Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Do vậy, quy định tại điểm c khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định dẫn đến Điều 83 của Luật Nhà ở là phù hợp với các quy định nêu trên của Luật Kinh doanh bất động sản, nằm trong phạm vi nội dung Luật giao Chính phủ quy định chi tiết.

(5) *Tại Công văn số 3888/NHNN-PC ngày 10/5/2024, NHNN đã có ý kiến liên quan đến việc quy định như tại Điều 10 dự thảo Nghị định chưa bao quát trường hợp tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ (như quy định tại khoản 15 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024). Do vậy, đề nghị nghiên cứu, bổ sung thủ tục phù hợp với các đối tượng nêu trên:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định những điều, khoản, nội dung được Luật giao Chính phủ quy định chi tiết và thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Đồng thời, tại khoản 3 Điều 1 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định “3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng **bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng** và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm”.

(6) *Điểm e khoản 2 Điều 33 dự thảo Nghị định giao “NHNN Việt Nam đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản liên quan đến chính sách pháp luật về tín dụng”. Tuy nhiên, khoản 1 Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành... Do vậy, đề nghị Bộ Xây dựng điều chỉnh các nội dung liên quan đến trách nhiệm của bộ, ngành, trong đó có NHNN Việt Nam theo hướng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản. Đồng thời, đề nghị bỏ cụm từ “pháp luật về” tại điểm e khoản 2 Điều 33 dự thảo Nghị định để phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 78 Luật Kinh doanh bất động sản:*

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý lại Điều 33 dự thảo Nghị định. Theo đó, Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản. Các Bộ, ngành đề xuất biện pháp điều tiết liên quan đến chức năng, lĩnh vực quản lý.

(7) *Đối với Phụ lục 01: Đề nghị thay thế các cụm từ “Hợp đồng bảo lãnh” tại: (i) Mẫu số 01a (Khoản 5 Điều 2) và (ii) Mẫu số 01b (Khoản 7 Điều 1) bằng cụm từ “Văn bản cam kết” của ngân hàng cho phù hợp với khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản:*

Tiếp thu các ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát chỉnh lý tại Phụ lục 01 thay thế cụm từ “Hợp đồng bảo lãnh” bằng cụm từ “Văn bản cam kết” của ngân hàng.

(8) *Đề nghị bổ sung “Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” vào Danh mục phụ lục đính kèm dự thảo Nghị định:*

Về ý kiến này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản thì không có loại “Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”. Tại khoản 1 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định các loại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo quy định của Luật thì không có loại Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”. Do vậy, không có cơ sở để đưa vào quy định bổ sung “Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” vào Danh mục phụ lục đính kèm dự thảo Nghị định.

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 năm 2023 của Bộ Xây dựng. Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà 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 đã được chỉnh lý, hoàn thiện theo ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ)./.

Nơi nhận:

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

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh

