TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hoàn thiện cơ chế điều tiết, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh

18:30 29/07/2026

Tiếp tục chương trình Phiên họp thứ 4, chiều 29/7, dưới sự chủ trì của Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho ý kiến định hướng chính sách sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản.



Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn phát biểu - Ảnh: TTXVN

Theo Tờ trình của Chính phủ, dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã thể chế hóa đầy đủ các quan điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền; cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, cải cách thủ tục hành chính; thúc đẩy chuyển đổi số, xây dựng hệ thống dữ liệu đồng bộ, liên thông, bảo đảm “đúng, đủ, sạch, sống;" giải quyết, tháo gỡ các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn, rà soát đảm bảo đồng bộ với các pháp luật liên quan; hoàn thiện cơ chế điều tiết, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, hiệu quả, bền vững.

Về các nội dung phân quyền, phân cấp, dự thảo Luật sửa đổi quy định về thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo hướng chuyển thẩm quyền từ Thủ tướng Chính phủ cho ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện; sửa đổi, bỏ nhiệm vụ thanh tra của Bộ Xây dựng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Về các nội dung bổ sung mới, dự thảo Luật bổ sung quy trình giao dịch bất động sản, trong đó quy định nguyên tắc thực hiện giao dịch và khung về quy trình giao dịch bất động sản; bổ sung quy định cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng; bổ sung cơ chế bảo đảm đối với 5% giá trị còn lại của hợp đồng kinh doanh bất động sản được bảo đảm bằng việc chuyển vào tài khoản phong tỏa hoặc theo thỏa thuận của các bên. Dự thảo Luật cũng bổ sung các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng bao gồm các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, nhà có mục đích lưu trú và phần diện tích sàn trong công trình xây dựng; bổ sung quy định về mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản.

Đại diện cơ quan thẩm tra, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội Phan Văn Mãi cho biết Thường trực Ủy ban tán thành sự cần thiết sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản.

Cơ quan thẩm tra đề nghị rà soát việc bổ sung sản phẩm nhà có mục đích lưu trú, căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp văn phòng và phần diện tích sàn xây dựng vào phạm vi bất động sản được kinh doanh; bảo đảm thống nhất giữa pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa vụ với Nhà nước, phân định rạch ròi giữa những trường hợp đã tồn tại và những trường hợp dự án thực hiện theo quy định mới, bảo đảm nguyên tắc không hợp thức hóa sai phạm.

Phát biểu tại phiên họp, Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn chỉ rõ việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản cần được đặt trong tổng thể hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, quy hoạch, xây dựng, tài chính và các lĩnh vực có liên quan; thể chế hóa đầy đủ Nghị quyết Hội nghị lần thứ 3 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan; bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, tránh chồng chéo, nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện.

Chủ tịch Quốc hội đánh giá, sau gần 2 năm thi hành, Luật đã bộc lộ nhiều bất cập, đòi hỏi phải được rà soát, sửa đổi kịp thời để phù hợp với thực tiễn. Một trong những bất cập là quy định tiền đặt cọc và việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo Chủ tịch Quốc hội, mức tiền đặt cọc tối đa 5% hiện nay chưa đủ để bảo đảm cam kết nghĩa vụ tài chính của bên mua, dễ dẫn đến tình trạng đầu cơ, "lướt sóng ảo" hoặc hủy hợp đồng tùy tiện. Trong khi đó, quy định chỉ cho phép chủ đầu tư nhận đặt cọc sau khi dự án đáp ứng đầy đủ điều kiện kinh doanh, có giấy phép xây dựng xong hoặc hoàn thiện hạ tầng đã làm hạn chế kênh huy động vốn hợp pháp ban đầu của chủ đầu tư, đẩy áp lực tài chính sang vốn vay ngân hàng với chi phí tài chính cao. Chủ tịch Quốc hội đề nghị làm rõ vướng mắc này để đưa ra giải pháp tháo gỡ.

Đối với công tác quy hoạch, Chủ tịch Quốc hội chỉ ra tình trạng "vênh" giữa quy hoạch sử dụng đất và điều kiện kinh doanh bất động sản. Hệ thống quy hoạch ở nhiều địa phương chưa đồng bộ, quy hoạch phân khu chậm cập nhật so với quy hoạch chung, quy hoạch sử dụng đất; quy định về tỷ lệ diện tích đất ở trong dự án hỗn hợp vẫn gây ách tắc trong việc phê duyệt chủ trương đầu tư, cấp phép kinh doanh sản phẩm.

Từ những bất cập trên, Chủ tịch Quốc hội đề nghị tập trung vào một số nhóm chính sách lớn khi sửa đổi Luật. Trong đó, cần hoàn thiện cơ chế đặt cọc và huy động vốn giai đoạn đầu của dự án; quy định rõ các hình thức thỏa thuận hợp tác đầu tư, đăng ký nguyện vọng trước thời điểm dự án đủ điều kiện kinh doanh; tuân thủ hạn mức tối đa, có sự bảo lãnh, giám sát, đảm bảo của ngân hàng nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên.

Chủ tịch Quốc hội yêu cầu tập trung chuẩn hóa định danh bất động sản và tích hợp dữ liệu quốc gia. Theo đó, mỗi sản phẩm bất động sản đưa vào kinh doanh cần được cấp một mã định danh duy nhất, tích hợp đầy đủ thông tin về pháp lý dự án, quy hoạch, tình trạng thế chấp, lịch sử giao dịch và các dữ liệu liên quan. Thông tin dự án phải được công khai trên hệ thống dữ liệu quốc gia trước khi thực hiện nhận đặt cọc hoặc giao dịch; các giao dịch không đáp ứng yêu cầu về mã định danh sẽ không được công nhận về mặt pháp lý.

Chủ tịch Quốc hội nhấn mạnh, việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản không phải là siết chặt hay thả lỏng quản lý một cách đơn thuần, mà là xây dựng một khuôn khổ pháp lý minh bạch, ổn định, có tính dự báo cao và đồng bộ với Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Các tổ chức tín dụng cùng các luật liên quan.

Theo TTXVN