

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

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

Số: 257 /QLN-BDS

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

V/v thực hiện truyền thông chính sách
của dự án Luật Kinh doanh bất động sản
(sửa đổi)

Kính gửi: Trung tâm Công nghệ Thông tin

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15), Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ), Bộ Xây dựng đề nghị Trung tâm Công nghệ thông tin thực hiện đăng tải toàn văn nội dung truyền thông chính sách của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

Đề nghị Trung tâm Công nghệ thông tin phối hợp triển khai, thực hiện./.

(Gửi kèm văn bản này là nội dung Truyền thông chính sách của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)).

Trân trọng!

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Minh (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Tổng Thị Hạnh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**




Hoàng Thu Hằng

NỘI DUNG TRUYỀN THÔNG

Đối với chính sách của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

I. Sự cần thiết ban hành chính sách

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

a) Cơ sở chính trị

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

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

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

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã nêu: "Tạo lập hành lang pháp lý và cơ chế khuyến khích hình thành và phát triển các quỹ cho phát triển nhà ở và bất động sản,..." Đồng thời Nghị quyết đã yêu cầu: "Nghiên cứu, hoàn thiện chính sách thuế, phí liên quan đến bất động sản nhằm khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả. Hoàn thiện hành lang pháp lý và mô hình tổ chức phù hợp để Nhà nước quản lý thị

trường bất động sản, kiểm soát và sử dụng hiệu quả giá trị gia tăng từ đất khi hạ tầng đô thị, nhất là hạ tầng giao thông được đầu tư mở rộng và khai thác quỹ đất hai bên tuyến đường nhằm tạo nguồn thu cho đô thị”.

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã yêu cầu: “Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời.”

b) Cơ sở pháp lý

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm” (Điều 33); “Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác đầu tư, sản xuất, kinh doanh; phát triển bền vững các ngành kinh tế, góp phần xây dựng đất nước. Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa” (khoản 3 Điều 51); “Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân” (Điều 52); “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (khoản 3 Điều 59).

(2) Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

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

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024 (được sửa đổi theo Luật số 43/2024/QH15 về hiệu lực thi hành). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã

góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, bảo đảm công khai, minh bạch, đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai, quy hoạch...

Đến nay, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được thực hiện hơn 01 năm. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, đã xuất hiện những yêu cầu mới, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh lại địa giới hành chính, tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, do đó cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định tại Luật này.

II. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Các chính sách sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản tập trung vào việc hoàn thiện các quy định hiện hành về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

2. Đối tượng áp dụng

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

III. Nội dung cơ bản của chính sách của dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

1. Chính sách 1: Điều chỉnh, bổ sung quy định chung

- Điều chỉnh, bổ sung phạm vi điều chỉnh của Luật để quy định phù hợp hơn về các trường hợp Luật không điều chỉnh.

- Sửa đổi, bổ sung để làm rõ một số khái niệm như nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

- Sửa đổi bổ sung quy định về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh để làm rõ hơn về việc công khai thông tin bất động sản đưa vào kinh doanh thuộc trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản và điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản để làm rõ hơn các tiêu chí xác định kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án bất động sản để làm rõ dự án có mục tiêu, nội dung kinh doanh bất động sản.

- Bổ sung quy định về quy trình giao dịch bất động sản đảm bảo kết nối thông tin, dữ liệu với Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Chính sách 2: Sửa đổi, bổ sung quy định về: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn nhằm quy định rõ hơn về việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

- Sửa đổi, bổ sung quy định nhằm làm rõ hơn về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhằm quy định về bình đẳng hơn giữa tổ chức, cá nhân nước ngoài và tổ chức, cá nhân trong nước.

3. Chính sách 3: Sửa đổi, bổ sung quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

Sửa đổi, bổ sung quy định nhằm làm rõ hơn về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, cụ thể như sau:

- Bổ sung làm rõ việc hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Bổ sung quy định về việc công trình xây dựng cũng phải xong móng.

4. Chính sách 4: Sửa đổi, bổ sung quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

- Sửa đổi, bổ sung quy định để làm rõ hơn về yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, cụ thể: làm rõ tiến độ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và tương ứng theo tiến độ dự án được chấp thuận.

- Sửa đổi, bổ sung quy định đảm bảo phù hợp với các quy định mới về phân loại đô thị.

5. Chính sách 5: Sửa đổi, bổ sung quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản

Sửa đổi, bổ sung quy định về thẩm quyền, thủ tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

6. Chính sách 6: Sửa đổi, bổ sung về hợp đồng kinh doanh bất động sản

- Sửa đổi, bổ sung quy định về xử lý các trường hợp không chuyên nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản.

- Bổ sung quy định chuyên nhượng hợp đồng đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

7. Chính sách 7. Sửa đổi, bổ sung về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản

- Chính sách về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản sẽ được xây dựng trên các quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản tại Chương VII Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Hoàn thiện xây dựng quy định chung về các tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và các sàn giao dịch bất động sản theo hướng cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản khác.

- Hoàn thiện quy định về cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo hướng bổ sung quy định về việc công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và điều hành sàn giao dịch bất động sản theo hướng: các cơ sở đào tạo phải đáp ứng các điều kiện về tư cách pháp nhân, cơ sở vật chất, giảng viên, tài liệu giảng dạy..., gửi hồ sơ tới cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo.

8. Chính sách 8: Sửa đổi, bổ sung về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

- Điều chỉnh, bổ sung quy định về nguyên tắc xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc nhằm đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành về dữ liệu, trao đổi, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan trong hệ thống chính trị, khung kiến trúc dữ liệu.

- Điều chỉnh, bổ sung quy định về mã định danh đối với bất động sản là nhà ở, phân diện tích sàn trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở; chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; đối tượng được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở để đáp ứng công tác quản lý nhà nước và nhu cầu của người dân trong việc rà soát cá nhân đã được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, về nhà ở xã hội...; quản lý hoạt động của cá nhân hành nghề môi giới bất

động sản... và sử dụng mã định danh bất động sản phục vụ việc tổng hợp, thu thập thông tin liên quan đến giao dịch, kinh doanh bất động sản; tra cứu hồ sơ pháp lý, lịch sử biến động của bất động sản...

- Điều chỉnh, bổ sung quy định về Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản nhằm làm rõ hơn phương thức kết nối, chia sẻ thông tin giữa các cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp; về nguồn cơ sở dữ liệu được thu thập phục vụ xây dựng hệ thống thông tin, CSDL về nhà ở và TT BĐS.

- Điều chỉnh, bổ sung quy định trong khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản nhằm để làm rõ các hình thức khai thác thông tin.

- Bổ sung quy định về các hình thức khai thác thông tin: thông qua Cổng thông tin của hệ thống thông tin, CSDL về nhà ở và TT BĐS; kết nối giữa các hệ thống thông tin; gửi văn bản.