

Số:282 /BC-BXD

Hà nội, ngày 10 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình nội dung dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo Nghị quyết phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 7/2026

Kính gửi:

- Chính phủ;
- Thủ tướng Chính phủ.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan, tổ chức có liên quan xây dựng dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Trong quá trình xây dựng dự án Luật, Bộ Xây dựng đã tổ chức nghiên cứu, tổng kết thực tiễn thi hành pháp luật, rà soát hệ thống pháp luật có liên quan, lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức, chuyên gia và các đối tượng chịu tác động; đồng thời thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ và Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026, đã được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09 tháng 7 năm 2026, Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ việc tiếp thu, giải trình ý kiến của tại Nghị quyết nêu trên đối với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

I. Về tiếp thu, giải trình ý kiến tại Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/07/2026 của Chính phủ

1. Tại Nghị quyết, Chính phủ cơ bản thống nhất với sự cần thiết sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản theo đề xuất của Bộ Xây dựng tại Tờ trình số 75/TTr-BXD ngày 06 tháng 7 năm 2026; đồng thời giao Bộ Xây dựng tiếp tục chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan liên quan nghiên cứu, tiếp thu đầy đủ ý kiến của Chính phủ, khẩn trương hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

2. Về việc rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật, bảo đảm tính thống nhất, khả thi, tránh trùng lặp, chồng chéo với Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các luật có liên quan, bảo đảm đồng bộ, không phát sinh các quy trình hành chính khi chuyển nhượng dự án với việc giao đất, cho thuê đất.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan liên quan rà soát toàn diện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất, đồng bộ và khả thi của hệ thống pháp luật; khắc phục tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn giữa dự thảo Luật với Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các luật có liên quan. Theo đó, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý, hoàn thiện các quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 13, Điều 31 và các điều khoản có liên quan của dự thảo Luật, cụ thể như sau:

(i) Rà soát, cập nhật quy định về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh theo hướng bảo đảm thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi); đồng thời quy định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản không bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở và nhà ở là tài sản công. Việc đầu tư, xây dựng, quản lý, sử dụng và giao dịch đối với các loại nhà ở này được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

(ii) Rà soát, tiếp thu hoàn thiện các quy định liên quan tên gọi, nội dung các văn bản về chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư; các quy định về Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; các nội dung liên quan đến giấy phép xây dựng, hồ sơ, trình tự, thủ tục và các yêu cầu về xây dựng, được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

(iii) Hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo hướng phân định rõ phạm vi điều chỉnh, thẩm quyền, trình tự, thủ tục giữa pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm việc chuyển nhượng dự án được thực hiện đồng bộ với các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai; đảm bảo đầy mạnh phân cấp phân quyền, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Đồng thời, các nội dung liên quan đến quy hoạch được quy định theo nguyên tắc dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật khác có liên quan.

3. Về việc nghiên cứu, bổ sung quy định, chế tài cụ thể để kiểm soát, ngăn chặn tình trạng đầu cơ, thao túng thị trường bất động sản và cơ chế một cửa, một đầu mối, một quy trình chuẩn trong giải quyết thủ tục hành chính về đầu tư, chuyển nhượng dự án, giao dịch bất động sản, thể chế hóa đầy đủ Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm.

(i) Về nội dung quy định chế tài cụ thể để kiểm soát, ngăn chặn tình trạng đầu cơ, thao túng thị trường bất động sản

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã rà soát, hoàn thiện các quy định có liên quan về yêu cầu và điều kiện kinh doanh bất động sản, trong đó tại chương Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản hoàn thiện các quy định về chế tài kiểm soát, ngăn chặn tình trạng đầu cơ, thao túng thị trường bất động sản, cụ thể các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản được quy định tại các điều: Điều 57, Điều 59 và Điều 60 tại dự thảo Luật. Ngoài ra, tại dự thảo Luật đã có các quy định các chủ thể liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản nhập, cập nhật dữ liệu về thông tin pháp lý của bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, công khai các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trước khi áp dụng.

(ii) Về nội dung cơ chế một cửa, một đầu mối, một quy trình chuẩn trong giải quyết thủ tục hành chính về đầu tư, chuyển nhượng dự án, giao dịch bất động sản.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Hiện nay, nội dung quy định về kinh doanh bất động sản đã được phân cấp thẩm quyền giải quyết triệt để cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cung cấp dịch vụ công trực tuyến trên Cổng Dịch vụ công quốc gia. Các thủ tục đã được chuẩn hóa đầy đủ về trình tự thực hiện¹, thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ, mẫu đơn, tờ khai và thời hạn giải quyết, bảo đảm thống nhất trong tổ chức thực hiện trên phạm vi cả nước; đồng thời qua rà soát, dự thảo thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tiếp tục cắt giảm, tinh giản thủ tục góp phần tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp triển khai thuận lợi trong thực tiễn.

4. Về việc hoàn thiện các quy định về xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, bảo đảm kết nối, liên thông, chia sẻ dữ liệu đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, rà soát và hoàn thiện các quy định từ Điều 53 đến Điều 55 của dự thảo Luật theo hướng hoàn thiện cơ sở pháp lý về xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, liên thông, chia sẻ dữ liệu đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai và các cơ sở dữ liệu có liên quan. Các quy định này được xây dựng trên cơ sở thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng tại Nghị quyết số 57-NQ/TW về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý

¹ Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 843/QĐ-BXD ngày 02/6/2026 công bố thủ tục hành chính

nhà nước, tăng cường công khai, minh bạch thông tin thị trường bất động sản.

5. Về việc phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Môi trường để bảo đảm thể chế hóa những nội dung trong định hướng sửa đổi Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022; đồng thời, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, trình Quốc hội đồng thời dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và dự án Luật Nhà ở (sửa đổi).

Tiếp thu ý kiến này, trong quá trình xây dựng Hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ Xây dựng đã chủ động, phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Môi trường để rà soát, cập nhật các định hướng, nội dung chính sách sửa đổi của Luật Đất đai và các nội dung liên quan đến việc thể chế hóa định hướng sửa đổi Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022. Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan có liên quan trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và trình Quốc hội đồng thời dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) theo chỉ đạo của Chính phủ.

II. Về việc trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khoá XVI.

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

Theo đó, Bộ Xây dựng đã khẩn trương hoàn thiện Hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Ngày 05/7/2026, Bộ Xây dựng có văn bản số 10261/BXD-QLN gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định Hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Ngày 06 tháng 7 năm 2026, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 75/TTr-BXD trình Chính phủ về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Ngày 08/7/2026, Bộ Tư pháp tổ chức cuộc họp Hội đồng thẩm định dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Hiện nay, Bộ Xây dựng chưa nhận được Báo cáo thẩm định dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) của Bộ Tư pháp. Tuy nhiên, thực hiện nhiệm vụ của Chính phủ giao tại Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 về việc hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để trình Quốc hội trước

ngày 10/7/2026 để Quốc hội xem xét tại kỳ họp không thường lệ tháng 8/2026. Do đó, Bộ Xây dựng đã chủ động tiếp thu tối đa, hoàn thiện theo ý kiến tại cuộc họp thẩm định của Bộ Tư pháp ngày 8/7/2026, các ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ và kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026, đã được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09 tháng 7 năm 2026,

Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về việc ký trình Quốc hội hồ sơ dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để Quốc hội xem xét, cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khoá XVI và tiếp tục bổ sung hoàn thiện hồ sơ sau khi có ý kiến thẩm định chính thức bằng văn bản của Bộ Tư pháp.

Trên đây là báo cáo tiếp thu giải trình của Bộ Xây dựng về Nghị quyết số 184/NQ-CP của Chính phủ tại phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Kèm theo báo cáo này là: (1) dự thảo Tờ trình của Chính phủ trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khoá XVI; (2) dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); (3) Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật; (4) Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo; (5) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc (nếu có); (6) Bản so sánh dự thảo sửa đổi, bổ sung, thay thế với luật, pháp lệnh, nghị quyết hiện hành; (7) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý); (8) Dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ trưởng Trần Hồng Minh (để b/c);
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh