

Số: /TTr-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

**DỰ THẢO 2**

**TỜ TRÌNH CHÍNH PHỦ**

**Về dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện văn bản số 3730/VPCP-CN ngày 04/6/2021, Bộ Xây dựng được giao nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để trình Chính phủ xem xét, ban hành trong quý IV năm 2020.

Bộ Xây dựng đã tiến hành rà soát các quy định, tổng kết, đánh giá tình hình triển khai thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP để nhận định các khó khăn vướng mắc và nguyên nhân. Trên cơ sở đó, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT VÀ CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH THAY THẾ NGHỊ ĐỊNH SỐ 117/2015/NĐ-CP**

**1. Cơ sở thực tiễn**

Ngày 25/11/2014, tại kỳ họp thứ 8, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII đã thông qua Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và 02 Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015.

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (*tại các điều số 163,164,165,166 của chương X và tại khoản 5 điều 175 của chương XI*) có một số quy định chung về hệ thống thông tin về nhà ở và cơ sở dữ liệu về nhà ở, trong đó giao Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, cấu trúc cơ sở dữ liệu, các thông tin, chỉ tiêu thống kê và quản lý, vận hành, khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở; quy định về thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn có liên quan trong việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở, cơ sở dữ liệu về nhà ở.

Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (*khoản 3,4 điều 76*) thì việc xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản là một trong những nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước (*điểm đ khoản 2 điều 77*).

Thực hiện nhiệm vụ được Quốc hội giao tại Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, ngày 12/11/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (*có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2016*), gồm: 6 Chương và 25 Điều.

Sau 05 năm (2016-2021) thực hiện, Nghị định số 117/2015/NĐ-CP bước đầu đã hình thành một hệ thống thông tin gồm cơ sở dữ liệu, hệ thống phần mềm và hạ tầng công nghệ thông tin được xây dựng, quản lý đồng bộ, thống nhất từ trung ương đến các địa phương. Các thông tin, số liệu, dữ liệu chuyên ngành về nhà ở, thị trường bất động sản đã thường xuyên được cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu chung, trên cơ sở đó, cơ quan quản lý chuyên môn đã nghiên cứu, phân tích, đánh giá, đưa ra các nhận định, dự báo về thị trường bất động sản và thực hiện công bố công khai các thông tin tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được tiếp cận thông tin phục vụ việc quản lý, hoạch định chính sách, hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và các mục đích chính đáng khác. Cụ thể như sau:

### **1.1 Những kết quả đạt được**

Với sự quan tâm và chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Bộ Xây dựng và chính quyền các địa phương, đến nay hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm cơ sở dữ liệu về nhà ở, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản, hệ thống phần mềm và hạ tầng công nghệ thông tin đã được xây dựng, quản lý đồng bộ, thống nhất từ trung ương đến các địa phương.

Các thông tin cơ bản về nhà ở, thị trường bất động sản gồm số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai; các dự án đã được nghiệm thu; lượng giao dịch, giá giao dịch của nhà ở và một số loại bất động sản; tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản; nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản... được công bố định kỳ, công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và các phương tiện truyền thông làm cơ sở cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân nghiên cứu, tham khảo và phục vụ công tác quản lý nhà nước.

Trong quá trình triển khai thực hiện, theo trách nhiệm được phân công, Bộ Xây dựng đã hoàn thành việc: bố trí hạ tầng công nghệ thông tin đáp ứng việc kết nối xuyên suốt từ trung ương đến các địa phương; xây dựng phần mềm phục vụ quản lý, vận hành và khai thác thông tin, dữ liệu. Công tác kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương thường xuyên được chú trọng. Các thông tin, dữ liệu chuyên ngành về nhà ở, thị trường bất động sản đã thường xuyên được cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu chung; các thông tin cơ bản về nhà ở, thị trường bất động sản đã định kỳ công bố hàng quý, năm theo quy định. Về phía các địa phương, để xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản theo quy định, nhiều địa phương trên cả nước đã tích cực triển khai tổ chức điều tra, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, số liệu phục vụ xây dựng các cơ sở dữ liệu. Hầu hết các địa phương đã thực hiện công bố công khai trên cổng thông tin điện tử các dự án phát triển nhà ở, các văn bản quy phạm pháp luật liên quan cũng như các thông tin cơ bản về nhà ở, thị trường bất động sản trên địa bàn; một số địa phương đã thực hiện tốt việc công bố các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định; công tác đôn đốc các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc phối hợp cung cấp thông tin cũng thường xuyên được chú trọng (*kết quả thực hiện tại các địa phương như sau: 42 địa phương đã ban hành Quy chế phối hợp trong công tác xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản - đạt tỉ lệ 66,6%; 33 địa phương đã bố trí kinh phí để xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản - đạt tỉ lệ 52,3%; 15 địa phương đã hoàn thành xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và thực hiện công bố thông tin - đạt tỉ lệ 23,8%*).

## **1.2. Một số tồn tại, hạn chế trong quy định và việc triển khai thực hiện các quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP**

Mặc dù các quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản khá đầy đủ, chi tiết tuy nhiên kết quả thực hiện xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đạt được còn rất thấp so với yêu cầu đặt ra. Đến nay trên địa bàn cả nước mới chỉ có 15 địa phương hoàn thành việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đạt kết quả thấp là do một số nguyên nhân chủ yếu: (i) tại nhiều địa phương, chính quyền các cấp chưa nhận thức được đầy đủ tầm quan trọng của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cũng như trách nhiệm của địa phương nên không chú trọng, quan tâm đúng mức cần thiết; (ii) nguồn lực về tài chính, nhân sự tại nhiều địa phương còn hạn hẹp; (iii) chế tài xử lý còn nhẹ, chưa mang tính răn đe; (iv) một số quy định còn chung chung dẫn đến khó thực hiện trong điều kiện thực tế.

Qua theo dõi việc thực thi pháp luật và tổng hợp ý kiến của các địa phương cho thấy có một số quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP không còn phù hợp với thực tiễn cần được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung nhằm đẩy mạnh hoàn thiện hơn nữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, cụ thể là:

***a) Vương mắc do quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP***

***(1) Về quy định liên quan đến kinh phí***

Nghị định số 117/2015/NĐ-CP (Điều 15, khoản 6 Điều 22) quy định kinh phí cho việc điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương từ nguồn chi thường xuyên do ngân sách địa phương bảo đảm và UBND cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí ngân sách hàng năm cho việc điều tra, xây dựng cơ sở dữ liệu, quản lý, vận hành hệ thống thông tin và tính toán các chỉ tiêu thống kê khác về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương. Tuy nhiên việc bố trí kinh phí của các địa phương còn hạn chế. Nguyên nhân là do nguồn ngân sách của các địa phương còn hạn hẹp, đồng thời phải phân bổ cho nhiều ngành, lĩnh vực khác nhau nên việc bố trí kinh phí để thực hiện điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản còn rất hạn chế. Mặt khác trong các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc lập dự toán kinh phí để phục vụ công tác điều tra, thu thập thông tin và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác, sử dụng thông tin do vậy hầu hết các địa phương gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện lập dự toán kinh phí để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, bố trí ngân sách hàng năm.

***(2) Về quy định liên quan đến nhân sự quản lý, vận hành hệ thống thông tin***

Nghị định số 117/2015/NĐ-CP (khoản 1, khoản 2, Điều 16) quy định việc bố trí nhân sự để quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại các cấp được thực hiện theo nguyên tắc không làm tăng bộ máy biên chế. Thực tế triển khai cho thấy việc phân công, bố trí nhân sự của các địa phương để thực hiện tốt công tác xây dựng cơ sở dữ liệu, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa đạt yêu cầu đề ra. Nguyên nhân là do khối lượng công việc nhiều, hầu hết cán bộ đều làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, trình độ, năng lực của các cán bộ không đồng đều nên việc thực hiện quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có nhiều khó khăn, đặc biệt là trong công tác điều tra, thu thập, tính toán, phân tích số liệu. Công tác đào tạo, bồi dưỡng về trình độ chuyên môn cho cán bộ chuyên trách cũng chưa được thường xuyên chú trọng.

***(3) Về quy định liên quan đến chế độ báo cáo, biểu mẫu thu thập thông tin, dữ liệu của các cơ quan, tổ chức***

Nghị định số 117/2015/NĐ-CP (Điều 13) quy định có 9 chủ thể phải thực hiện tổng hợp, báo cáo thông tin, số liệu về Sở Xây dựng các địa phương (Sàn giao dịch BĐS; Tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS; Chủ đầu tư; Sở Tư pháp; UBND cấp xã; Sở Tài nguyên và môi trường; Sở Kế hoạch và Đầu tư; UBND cấp huyện; Cục Thuế) với tần suất báo cáo hàng tháng, quý, 6 tháng và hàng năm. Trong đó, nhóm chủ thể báo cáo là Chủ đầu tư phải thực hiện báo cáo tháng, quý với số lượng tiêu chí thu thập thông tin trong biểu mẫu quy định rất lớn. Với lượng thông tin cần thu thập, tổng hợp liên quan đến nhiều ngành, lĩnh vực và các cấp báo cáo khác nhau nên việc thực hiện tổng hợp, báo cáo thông tin, số liệu cho cơ quan có thẩm quyền gặp nhiều khó khăn, không đúng tiến độ theo quy định.

### ***b) Vướng mắc do quy định của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP***

Nghị định số 139/2017/NĐ-CP (Điều 59) quy định đối với hành vi không cung cấp, cung cấp không chính xác, không đầy đủ hoặc không đúng thời hạn thông tin về thị trường bất động sản cho cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định sẽ chịu mức xử phạt từ 30 - 40 triệu đồng và buộc phải khắc phục. Tuy nhiên, thực tế việc kiểm tra, xử phạt các tổ chức, cá nhân không thực hiện theo quy định còn hạn chế, mức xử phạt chưa mang tính răn đe.

## **2. Cơ sở pháp lý:**

Ngày 04/6/2021, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 3730/VPCP-CN về điều chỉnh, bổ sung Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2021, trong đó đồng ý với đề nghị của Bộ Xây dựng về việc nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Như vậy, từ cơ sở thực tiễn, cơ sở pháp lý cũng như thực hiện nhiệm vụ được Chính phủ giao, có thể nói việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 117/2015/NĐ-CP trong giai đoạn hiện nay là rất cần thiết nhằm hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hiện nay đồng thời bảo đảm điều chỉnh kịp thời những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực thi.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO**

### ***1. Mục đích***

Việc xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP để trình Chính phủ ban hành nhằm khắc phục những tồn tại, vướng mắc trong xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thời gian qua; công khai, minh bạch các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phục vụ công tác quản lý nhà nước của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và các nhu cầu chính đáng khác trong xã hội đồng thời

đảm bảo phù hợp, tương thích với Khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam phiên bản 2.0.

## **2. Quan điểm chỉ đạo**

- Phạm vi các quy định của dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP phải bám sát, đúng các điều, vấn đề mà Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014 giao Chính phủ quy định chi tiết, thuộc thẩm quyền của Chính phủ.

- Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế các quy định hiện hành nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập; nâng cao vai trò, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; nắm bắt thông tin tốt hơn để kịp thời điều tiết thị trường bất động sản khi cần thiết.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại công văn số 3730/VPCP-CN ngày 04/6/2021 của Văn phòng Chính phủ và căn cứ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đã ban hành văn bản số 1021/BXD-QLN ngày 29/3/2021 gửi các UBND các thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị báo cáo về tình hình triển khai thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP và các đề xuất, kiến nghị (nếu có) và Quyết định số 717/QĐ-BXD ngày 16/6/2021 thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP (có sự tham gia của một số cơ quan, Bộ, ngành liên quan như: Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp; Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Trung tâm thông tin Bộ Xây dựng, Viện Kinh tế xây dựng). Đồng thời, Bộ Xây dựng đã tổ chức rà soát, nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định nêu trên. Ngày.....Bộ Xây dựng đã có văn bản số..... lấy ý kiến góp ý của các Bộ, ngành liên quan, địa phương, một số Hiệp hội, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và đăng tải công khai toàn văn dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2105/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến đóng góp rộng rãi của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Trên cơ sở tổng hợp, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ. Ngày....., Bộ Xây dựng có văn bản số ..... gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định dự thảo Nghị định. Trên cơ sở đề nghị của Bộ Xây dựng, ngày ....., Bộ Tư pháp đã tổ chức họp Hội đồng thẩm định và ngày ..... Bộ Tư pháp đã có văn bản số ..... gửi Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ thẩm định các nội dung của dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Trên cơ sở tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp và chỉnh lý hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị định, Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ các nội dung chủ yếu của dự thảo Nghị định này như sau:

#### **IV. VỀ BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

##### ***1. Về bố cục của dự thảo***

Dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ có kết cấu gồm 06 Chương, 02 Mục với 36 Điều, cụ thể như sau:

#### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 5. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 6. Nguyên tắc xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 7. Các hành vi bị cấm và xử lý vi phạm trong việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

#### **Chương II**

#### **NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ**

#### **THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

##### **Mục 1. NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở**

Điều 8. Cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia

Điều 9. Cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương

Điều 10. Thông tin, dữ liệu về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và kết quả thực hiện phát triển nhà ở, các trường hợp phát triển nhà ở và trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án

Điều 11. Thông tin, dữ liệu về biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng đất, nhà ở

Điều 12. Chỉ tiêu thống kê về nhà ở

##### **Mục 2. NỘI DUNG CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 13. Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia

Điều 14. Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương

Điều 15. Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản

Điều 16. Thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch

Điều 17. Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực

Điều 18. Chỉ tiêu thống kê về thị trường bất động sản

### Chương III

## XÂY DỰNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 19. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 20. Xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 21. Thu thập thông tin, dữ liệu

Điều 22. Xử lý, lưu trữ thông tin, dữ liệu

Điều 23. Chế độ, thời hạn báo cáo cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 24. Đảm bảo kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

### Chương IV

## QUẢN LÝ, SỬ DỤNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 25. Tổ chức bộ máy quản lý vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 26. Quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 27. Khai thác và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Điều 28. Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

### Chương V

## TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG VIỆC XÂY DỰNG, QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 29. Kê khai thông tin, dữ liệu

Điều 30. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng



Điều 31. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ

Điều 32. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Điều 33. Trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

## Chương VI

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 34. Quy định chuyển tiếp

Điều 35. Hiệu lực thi hành

Điều 36. Tổ chức thực hiện

#### **2. Về nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định**

Trên cơ sở rà soát, đánh giá các hạn chế, bất cập, đồng thời tổng hợp ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đề xuất Chính phủ ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP với những nội dung như sau:

(1) Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1 Dự thảo)

Giữ nguyên như quy định hiện hành

(2) Về đối tượng áp dụng (Điều 2 Dự thảo)

Giữ nguyên như quy định hiện hành

(3) Về giải thích từ ngữ (Điều 3 Dự thảo)

Dự thảo đưa ra khái niệm về tồn kho bất động sản

(4) Về hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 4 Dự thảo)

Giữ nguyên như quy định hiện hành

(5) Về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 5 Dự thảo)

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục và sửa đổi nội dung Điều 6 quy định hiện hành thành Điều 5 dự thảo, theo đó chỉ quy định khung về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia và địa phương. Nội dung chi tiết của nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản sẽ được quy định tại Điều 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 của dự thảo Nghị định.

(6) Về nguyên tắc xây dựng, quản lý và khai thác sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 6 Dự thảo)

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 4 quy định hiện hành thành Điều 5 dự thảo. Nội dung điều này giữ nguyên như quy định hiện hành.

*(7) Về các hành vi bị cấm và xử lý vi phạm trong việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 7 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 5 quy định hiện hành thành Điều 7 dự thảo. Nội dung điều này giữ nguyên như quy định hiện hành.

*(8) Về cơ sở dữ liệu về nhà ở (gồm các Điều 8, 9, 10, 11, 12 Dự thảo)*

Dự thảo quy định về nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia, cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương; thông tin, dữ liệu về kế hoạch, kết quả thực hiện chương trình kế hoạch phát triển nhà ở, số lượng, diện tích theo từng trường hợp phát triển nhà ở; thông tin, dữ liệu về nhà ở (số lượng, diện tích nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà, đất tái định cư...) và biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng đất, nhà ở, bất động sản khác; chỉ tiêu thống kê về nhà ở theo hướng đơn giản, dễ dàng thu thập thông tin và đảm bảo mục tiêu quản lý nhà nước về nhà ở.

*(9) Về cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản (gồm các Điều 13, 14, 15, 16, 17, 18 Dự thảo)*

Dự thảo quy định về nội dung cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản quốc gia, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương; thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản; thông tin, dữ liệu về sàn giao dịch bất động sản và tình hình giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch; thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực; chỉ tiêu thống kê về thị trường bất động sản theo hướng đơn giản, dễ dàng thu thập thông tin và đảm bảo mục tiêu quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

*(10) Về xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác (Điều 19 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 14 quy định hiện hành thành Điều 19 dự thảo. Nội dung điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành, dự thảo bổ sung thêm nội dung mô tả cụ thể các hoạt động liên quan đến việc xây dựng và duy trì vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

*(11) Về xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 20 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 9 quy định hiện hành thành Điều 20 dự thảo. Nội dung điều này cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành.

*(12) Về thu thập thông tin, dữ liệu (Điều 21 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 10 quy định hiện hành thành Điều 20 dự thảo. Nội dung điều này cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành.

*(13) Về xử lý, lưu trữ thông tin, dữ liệu (Điều 22 Dự thảo)*

Dự thảo gộp và sửa đổi nội dung Điều 11 và Điều 12 quy định hiện hành về xử lý thông tin, dữ liệu; lưu trữ bảo quản thông tin dữ liệu thành Điều 22 dự thảo để đảm bảo tinh gọn, rõ ràng hơn và thuận tiện trong việc áp dụng, thực hiện.

*(14) Về chế độ, thời hạn báo cáo cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 23 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 13 quy định hiện hành thành Điều 23 dự thảo. Nội dung điều này được điều chỉnh theo hướng giảm thời gian, tần suất báo cáo thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản so với quy định hiện hành.

*(15) Đảm bảo kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 24 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh bố cục, tên tiêu đề, nội dung của Điều 15 quy định hiện hành về đầu tư cho hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thành Điều 24 dự thảo theo hướng phân định rõ nguồn kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

*(16) Về tổ chức bộ máy quản lý vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 25 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 16 quy định hiện hành thành Điều 25 dự thảo. Nội dung điều này giữ nguyên như quy định hiện hành.

*(17) Về quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 26 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 17 quy định hiện hành thành Điều 26 dự thảo. Nội dung điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành. Dự thảo bổ sung thêm nội dung về phân công cho cơ quan chuyên môn cấp và giao quyền truy cập, kê khai, cung cấp thông tin; thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

*(18) Về khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 27 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 18 quy định hiện hành thành Điều 27 dự thảo. Nội dung điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành. Dự thảo bổ sung thêm nội dung về hình thức khai thác thông tin qua Cổng thông tin của cơ quan chuyên môn quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản các cấp.

*(19) Về công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 28 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 19 quy định hiện hành thành Điều 28 dự thảo. Nội dung điều này được điều chỉnh theo hướng quy định địa chỉ website của cơ quan chuyên môn quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản công bố các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

*(20) Về kê khai thông tin, dữ liệu (Điều 29 Dự thảo)*

Dự thảo quy định nội dung biểu mẫu áp dụng cho các cơ quan tổ chức có trách nhiệm trong việc kê khai, cung cấp thông tin. Các biểu mẫu được xây dựng theo hướng tinh gọn, đảm bảo thuận lợi trong việc báo cáo, cung cấp thông tin theo quy định.

*(21) Về trách nhiệm của Bộ Xây dựng (Điều 30 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 20 quy định hiện hành thành Điều 30 dự thảo. Nội dung điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành. Dự thảo bổ sung nội dung phân công cho cơ quan chuyên môn quản lý về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm các hoạt động liên quan đến xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; bổ sung nội dung về công bố danh sách cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm quy định trong việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

*(22) Về trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ (Điều 31 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 21 quy định hiện hành thành Điều 31 dự thảo. Nội dung điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành. Dự thảo bổ sung nội dung giao:

- Bộ Tài chính là cơ quan hướng dẫn xây dựng, lập dự toán kinh phí cho việc điều tra, thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; cung cấp thông tin, dữ liệu, đánh giá về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư cung cấp thông tin, dữ liệu, đánh giá về tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

*(23) Về trách nhiệm của UBND cấp tỉnh (Điều 32 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 22 quy định hiện hành thành Điều 32 dự thảo. Nội dung điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành. Dự thảo bổ

sung nội dung về công bố danh sách cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm quy định trong việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

*(24) Về trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (Điều 33 Dự thảo)*

Dự thảo điều chỉnh lại bố cục Điều 23 quy định hiện hành thành Điều 33 dự thảo. Nội dung điều này giữ nguyên như quy định hiện hành.

*(25) Về quy định chuyển tiếp (Điều 34 Dự thảo)*

Dự thảo quy định các hạng mục công việc liên quan đến xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP tiếp tục triển khai thực hiện đến thời điểm Nghị định thay thế có hiệu lực thi hành.

*(26) Về hiệu lực thi hành (Điều 35 Dự thảo)*

Dự thảo quy định về thời điểm Nghị định thay thế có hiệu lực thi hành, bãi bỏ các quy định hiện hành về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

*(27) Về tổ chức thực hiện (Điều 36 Dự thảo)*

Dự thảo quy định về trách nhiệm của lãnh đạo các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc thực hiện Nghị định này.

## **V. VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

- Tác động về kinh tế: do các thông tin, dữ liệu được thu thập phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có sự thay đổi, điều chỉnh nên cần bố trí một phần kinh phí để hiệu chỉnh lại phần mềm dùng chung của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; kinh phí để thiết lập hạ tầng công nghệ thông tin phục vụ kết nối từ trung ương đến các địa phương không phải đầu tư do hệ thống này vẫn vận hành tốt và ổn định.

- Tác động về xã hội: việc sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện các quy định trong Nghị định số 117/2015/NĐ-CP lần này nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hiện nay, tạo lập một hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản công khai, minh bạch, hiện đại, có tổ chức. Đối với người dân sẽ được tiếp cận các thông tin công khai, minh bạch về các loại hình bất động sản, có cơ sở để quyết định việc mua bán bất động sản, hạn chế được cung cầu ảo ảnh hưởng đến giá giao dịch. Đối với tổ chức, doanh nghiệp sẽ dễ dàng, thuận tiện trong việc phối hợp, cung cấp, báo cáo thông tin về thị trường bất

động sản; có nguồn thông tin tin cậy để lựa chọn phương án đầu tư hợp lý, qua đó có thể tránh được việc lãng phí vốn đầu tư của xã hội.

- Tác động về giới: việc sửa đổi, bổ sung các quy định trong Nghị định số 117/2015/NĐ-CP không quy định nội dung liên quan đến bình đẳng giới nên theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì không phải thực hiện đánh giá tác động thủ tục hành chính, đánh giá lồng ghép bình đẳng giới.

- Tác động về thủ tục hành chính: việc sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện các quy định trong Nghị định số 117/2015/NĐ-CP lần này không làm phát sinh thủ tục hành chính mới mà còn rút gọn, giảm thời gian thực hiện thu thập, báo cáo thông tin, số liệu đối với các cơ quan, tổ chức có liên quan.

- Tác động về hệ thống pháp luật: việc sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện các quy định trong Nghị định số 117/2015/NĐ-CP lần này bảo đảm tính thống nhất với pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng, quy hoạch, đô thị, đầu tư, đất đai, tín dụng đồng thời vẫn bảo đảm công cụ quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Tính tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan: nội dung Nghị định này bảo đảm tính tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

## **VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THI HÀNH VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC BAN HÀNH**

### **1. Dự kiến nguồn lực**

Các nội dung của dự thảo Nghị định này chủ yếu sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan việc thu thập, thông tin phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, do vậy sẽ chỉ phát sinh chi phí liên quan đến việc hiệu chỉnh phần mềm và tổ chức tập huấn, hướng dẫn các cơ quan, tổ chức có liên quan sau khi ban hành. Dự kiến nguồn lực để thi hành Nghị định như sau:

- Từ nguồn ngân sách Trung ương.
- Từ các nguồn kinh phí hợp pháp khác (nếu có).

### **2. Điều kiện bảo đảm thi hành Nghị định**

Điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị định bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Rà soát pháp luật liên quan, tuyên truyền, phổ biến Nghị định: Các Bộ, Ngành, cơ quan ngang Bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ rà soát pháp luật có liên quan, thực hiện phổ biến, giáo dục Nghị định và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền phổ biến những yêu cầu, nội