

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

NGHỊ ĐỊNH

**về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và
thị trường bất động sản**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Dữ liệu ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật An ninh mạng ngày 12 tháng 6 năm 2018;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thực hiện nhiệm vụ tại Nghị quyết số 71/2025/NQ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung cập nhật Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.

2. Quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Kinh doanh bất động sản) gồm:

a) Điều 72 về 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;

- b) Điều 73 về cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- c) Điều 74 về xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- d) Điểm a, điểm b khoản 2 Điều 75 về khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Quy định biện pháp thi hành thuộc thẩm quyền của Chính phủ, bao gồm:

- a) Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và các tổ chức cá nhân có liên quan chia sẻ, cung cấp, cập nhật thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- b) Quy định việc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- c) Quy định xử lý chuyển tiếp;
- d) Trách nhiệm tổ chức thực hiện và biện pháp thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- 1. Tồn kho bất động sản là số lượng bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo.
- 2. Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản là Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong đó, Bộ Xây dựng quản lý hệ thống thông tin; cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương.

Điều 4. Nguyên tắc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

- 1. Bảo đảm phục vụ kịp thời công tác quản lý nhà nước, bảo đảm quốc phòng, an ninh, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, công khai, minh bạch thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
- 2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương; có tính mở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn về cơ sở dữ liệu, định mức kinh tế - kỹ thuật do cơ quan nhà

nước có thẩm quyền ban hành; bảo đảm việc kết nối, chia sẻ dữ liệu với Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan; dữ liệu có trong các cơ sở dữ liệu được kết nối, chia sẻ thì không thu thập lại.

3. Các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được thu thập thường xuyên, liên tục; trước khi cập nhật vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản phải bảo đảm chất lượng dữ liệu về tính chính xác, hợp lệ, toàn vẹn, đầy đủ, cập nhật kịp thời, thống nhất của dữ liệu.

4. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được quản lý chặt chẽ, bảo đảm an toàn thông tin, bảo vệ bí mật nhà nước, bảo mật thông tin cá nhân; bảo đảm hiệu quả, đơn giản, thuận tiện cho cơ quan, tổ chức, cá nhân trong thực hiện dịch vụ công, thủ tục hành chính và các hoạt động khác.

5. Việc xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản phải đảm bảo đúng mục đích, tuân theo các quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước, pháp luật về dữ liệu, pháp luật về giao dịch điện tử và pháp luật về tiếp cận thông tin.

Chương II

HẠ TẦNG KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀ HỆ THỐNG PHẦN MỀM

MỤC 1. HẠ TẦNG KỸ THUẬT HỆ THỐNG

Điều 5. Mô hình hệ thống

1. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng, quản lý, vận hành tập trung tại Trung ương.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thu thập, tạo lập dữ liệu và được phân quyền sử dụng, khai thác dữ liệu trên Hệ thống theo thẩm quyền.

3. Kiến trúc Hệ thống tuân thủ Khung kiến trúc Chính phủ điện tử, Chính phủ số và mô hình liên thông số thống nhất, hiệu quả, bảo đảm quản trị dựa trên dữ liệu trong hệ thống chính trị.

Điều 6. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật hệ thống

1. Bộ Xây dựng thực hiện:

a) Tổ chức xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống tại Trung ương;

b) Đảm bảo vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật và phần mềm của Hệ thống;

c) Xây dựng, cập nhật và tích hợp cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc;

d) Kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và hệ thống thông tin của các bộ, ngành, địa phương.

2. Các bộ, ngành chia sẻ dữ liệu thuộc phạm vi quản lý với Bộ Xây dựng để tích hợp vào Hệ thống theo quy định tại khoản 4 Điều 74 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện:

a) Thu thập, cập nhật dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn, bảo đảm tính chính xác, đầy đủ, kịp thời;

b) Phân quyền cho cơ quan, đơn vị thuộc thẩm quyền thực hiện cập nhật dữ liệu, bảo đảm nguyên tắc “đúng vai, đúng quyền”;

c) Thực hiện cập nhật, chia sẻ, đồng bộ kết quả giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản vào Hệ thống.

Điều 7. Vận hành hệ thống

1. Hệ thống được duy trì, vận hành tại Trung tâm dữ liệu quốc gia.

2. Đơn vị chuyên trách công nghệ thông tin của Bộ Xây dựng là cơ quan vận hành Hệ thống, có trách nhiệm:

a) Giám sát, bảo đảm an toàn thông tin theo cấp độ;

b) Quản lý, giám sát hoạt động kết nối, chia sẻ, liên thông dữ liệu;

c) Thiết lập cơ chế bảo mật, mã hóa, kiểm soát truy cập, bảo vệ dữ liệu trọng yếu, dữ liệu nhạy cảm;

d) Thực hiện sao lưu, dự phòng, ứng phó, khắc phục sự cố, bảo đảm dữ liệu được khôi phục đầy đủ, liên tục.

Điều 8. Khai thác Hệ thống

1. Bộ Xây dựng cấp, quản lý tài khoản truy cập Hệ thống cho cơ quan, tổ chức, địa phương.

2. Cơ quan, tổ chức được cấp tài khoản có trách nhiệm quản lý, phân quyền sử dụng tài khoản cho cá nhân thuộc quyền quản lý theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Cá nhân được phân quyền sử dụng tài khoản riêng để tra cứu, khai thác thông tin theo phạm vi thẩm quyền.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý việc khai thác dữ liệu của cơ quan, đơn vị trên địa bàn và định kỳ báo cáo Bộ Xây dựng.

5. Các hình thức khai thác thông tin gồm:

a) Qua Cổng thông tin điện tử của Hệ thống;

b) Thông qua dịch vụ chia sẻ dữ liệu theo quy định của pháp luật;

c) Thông qua phiếu hoặc văn bản yêu cầu.

6. Việc đăng ký, cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu chuyên sâu được thực hiện theo trình tự, thủ tục do Bộ Xây dựng quy định.

MỤC 2. HỆ THỐNG PHẦN MỀM

Điều 9. Yêu cầu kỹ thuật chung

1. Hệ thống phần mềm phải đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công nghệ thông tin trong cơ quan nhà nước.

2. Phù hợp với Khung kiến trúc Chính phủ số và bảo đảm khả năng tích hợp, chia sẻ dữ liệu với các hệ thống liên quan.

3. Phần mềm do Bộ Xây dựng chủ trì phát triển, quản lý tập trung, thống nhất trên phạm vi toàn quốc.

Điều 10. Phần mềm quản lý, cập nhật cơ sở dữ liệu

1. Gồm các chức năng nhập liệu, chỉnh lý, đồng bộ dữ liệu theo quy định.

2. Có công cụ tích hợp, kết nối dữ liệu từ Sở Xây dựng, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và cơ sở dữ liệu quốc gia (dân cư, đất đai, doanh nghiệp, tài chính, thuế,...).

Điều 11. Phần mềm khai thác, cung cấp thông tin

1. Chức năng tra cứu, tìm kiếm, thống kê, tổng hợp theo phạm vi quản lý, địa phương, lĩnh vực.

2. Chức năng báo cáo, phân tích dữ liệu, dự báo xu hướng thị trường.

3. Cổng dịch vụ công trực tuyến phục vụ tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp khai thác, nhận kết quả cung cấp thông tin.

Điều 12. Phần mềm phục vụ quản lý, điều hành

1. Quản trị cơ sở dữ liệu, quản lý người dùng, phân quyền khai thác.

2. Giám sát hoạt động, nhật ký truy cập, cảnh báo rủi ro, phát hiện vi phạm.

3. Quản lý vận hành, hỗ trợ quy trình cập nhật, sao lưu, phục hồi dữ liệu.

Điều 13. Phần mềm tích hợp và chia sẻ dữ liệu

1. Tích hợp dữ liệu qua Nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu của Bộ Xây dựng (LGSP) kết nối với Nền tảng NGSP.

2. Cung cấp giao diện lập trình ứng dụng (API) cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo phân quyền.

3. Bảo đảm đồng bộ dữ liệu kịp thời, thống nhất giữa Trung ương và địa phương.

Điều 14. Phần mềm hỗ trợ vận hành và bảo trì

1. Quản lý sự cố, yêu cầu hỗ trợ kỹ thuật, phản ánh người dùng.

2. Theo dõi hiệu năng, giám sát trạng thái hệ thống, cảnh báo tự động.

3. Quản lý cấu hình, phiên bản, cập nhật phần mềm định kỳ.

Chương III

CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC 1. CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 15. Cơ sở dữ liệu về nhà ở

1. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở do Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương ban hành theo thẩm quyền.

2. Chỉ tiêu phát triển các loại hình nhà ở theo Chương trình, kế hoạch, Đề án phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và kết quả thực hiện bao gồm:

a) Diện tích đất để phát triển từng loại hình nhà ở;

b) Diện tích nhà ở bình quân đầu người;

c) Diện tích sàn nhà ở, số lượng nhà ở.

3. Thông tin, dữ liệu về các loại hình nhà ở phát triển theo dự án nhà ở, dự án khu đô thị như sau:

a) Nhà ở thương mại;

b) Nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở do Tổng liên đoàn lao động Việt Nam đầu tư xây dựng;

c) Nhà ở công vụ;

d) Nhà ở phục vụ tái định cư;

- đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- 4. Các thông tin, dữ liệu loại hình nhà ở khác gồm:
 - a) Nhà ở cho người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ;
 - b) Nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo tại các xã nghèo;
 - c) Nhà ở theo các chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung và Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long;
 - d) Nhà ở thuộc tài sản công;
 - đ) Nhà ở cho thuê (do hộ gia đình cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp đầu tư xây dựng);
 - e) Nhà ở (nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ) được bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài;
 - g) Nhà ở theo các chương trình hỗ trợ khác (nếu có).

Điều 16. Thông tin, dữ liệu về dự án nhà ở, dự án khu đô thị có nhà ở

- 1. Thông tin về dự án gồm:
 - a) Tên dự án, tên chủ đầu tư dự án; mã số doanh nghiệp;
 - b) Tổng mức đầu tư dự án;
 - c) Quy mô sử dụng đất của dự án;
 - d) Địa điểm thực hiện dự án;
 - đ) Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
 - e) Số lượng, diện tích đã được chấp thuận/phê duyệt (căn nhà/căn hộ/lô nền);
 - g) Số lượng, diện tích đã cấp giấy phép xây dựng/khởi công (căn nhà/căn hộ/ lô nền);
 - h) Số lượng, diện tích (căn nhà/căn hộ/lô nền) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;
 - i) Số lượng, diện tích đã hoàn thành (căn nhà/căn hộ/ lô nền).
- 2. Thông tin về văn bản pháp lý của dự án gồm:
 - a) Thông tin, dữ liệu về pháp lý của dự án bất động sản bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
 - b) Trường hợp dự án nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản: thông tin, dữ liệu bao gồm các nội dung quy định tại điểm a khoản này và các thông tin bổ sung sau: văn bản của chủ đầu tư dự án đề nghị cho phép

chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; văn bản cam kết về việc tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận;

c) Văn bản xử phạt vi phạm hành chính (nếu có); văn bản thể chấp, giải chấp (nếu có).

Điều 17. Các thông tin, dữ liệu khác về nhà ở

1. Thông tin, dữ liệu về dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, bao gồm:

a) Các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 16 (nếu có) của Nghị định này;

b) Thời gian phá dỡ, thời gian thực hiện và thời gian hoàn thành theo chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Diện tích và số lượng nhà ở được phê duyệt, gồm nhà ở phục vụ tái định cư và nhà ở thương mại.

2. Thông tin, dữ liệu về nhà ở công vụ, bao gồm:

a) Các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 16 (nếu có) của Nghị định này;

b) Số lượng, diện tích nhà ở công vụ đang bố trí cho thuê;

c) Giá thuê nhà ở công vụ.

3. Thông tin, dữ liệu về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm:

a) Danh sách đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được cơ quan có thẩm quyền thông báo đủ điều kiện hoạt động;

b) Danh sách nhân viên kỹ thuật điện, nước, phòng cháy chữa cháy, vận hành thang máy;

c) Số lượng Ban quản trị nhà chung cư được công nhận.

Điều 18. Cơ sở dữ liệu về bất động sản

1. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về thị trường bất động sản do Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các bộ, ngành, địa phương ban hành theo thẩm quyền.

2. Cơ sở dữ liệu về dự án bất động sản bao gồm các thông tin, dữ liệu về:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu

trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;

đ) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Điều 19. Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn; công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Thông tin, dữ liệu bao gồm các nội dung quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng văn phòng, thương mại, dịch vụ: thông tin, dữ liệu bao gồm các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 16 (nếu có) của Nghị định này và các thông tin bổ sung sau:

a) Loại hình bất động sản: văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ lưu trú;

b) Số lượng, diện tích căn/phòng/lô;

c) Số lượng, diện tích căn/phòng/lô đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

d) Tiến độ thực hiện (đang triển khai xây dựng/đã nghiệm thu, đưa vào sử dụng).

3. Đối với dự án bất động sản du lịch, lưu trú: thông tin, dữ liệu bao gồm các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 16 (nếu có) của Nghị định này và các thông tin bổ sung sau:

a) Loại hình bất động sản: Biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú;

b) Số lượng, diện tích căn/phòng;

c) Số lượng, diện tích căn/phòng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

d) Tiến độ thực hiện (đã được chấp thuận chủ trương đầu tư/ đã cấp phép, khởi công xây dựng/đã hoàn thành đưa vào sử dụng).

4. Đối với dự án bất động sản khác (giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa và các công trình xây dựng khác): thông tin, dữ liệu bao gồm các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 16 (nếu có) của Nghị định này và các thông tin bổ sung sau:

a) Loại hình bất động sản: giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa và các công trình xây dựng khác;

b) Số lượng, diện tích công trình;

c) Số lượng, diện tích công trình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

d) Tiến độ thực hiện (đã được chấp thuận chủ trương đầu tư/ đã cấp phép, khởi công xây dựng/đã hoàn thành đưa vào sử dụng);

5. Đối với dự án bất động sản công nghiệp; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao: Thông tin, dữ liệu bao gồm các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 16 (nếu có) của Nghị định này và các thông tin bổ sung sau:

- a) Loại hình bất động sản: Nhà xưởng sản xuất, đất (dùng cho mục đích sản xuất, kinh doanh tại khu công nghiệp);
- b) Số lượng, diện tích nhà xưởng/lô;
- c) Số lượng, diện tích nhà xưởng/lô đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;
- d) Tiến độ thực hiện (đã được chấp thuận chủ trương đầu tư/ đã cấp phép, khởi công xây dựng/đã hoàn thành đưa vào sử dụng).

MỤC 2. THÔNG TIN VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 20. Thông tin về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân

- 1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài
 - a) Thông tin nhận diện: tên, quốc tịch, giấy tờ pháp lý;
 - b) Loại hình nhà ở sở hữu; địa chỉ, diện tích, số lượng;
 - c) Thời hạn sở hữu theo quy định của pháp luật;
 - d) Tình trạng pháp lý của nhà ở (đã được cấp giấy chứng nhận hay đang trong quá trình cấp);
 - đ) Thông tin về quyền, nghĩa vụ phát sinh từ việc sở hữu;
 - e) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của pháp luật; số lượng nhà ở (nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ) được bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.
- 2. Tổ chức, cá nhân Việt Nam
 - a) Thông tin nhận diện: họ tên/tên tổ chức, số định danh, giấy tờ pháp lý;
 - b) Loại hình nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; địa chỉ, diện tích, số lượng;
 - c) Thời hạn sở hữu và hình thức sở hữu (sở hữu riêng, sở hữu chung);
 - d) Tình trạng pháp lý của nhà ở và đất ở gắn liền.
- 3. Nhà ở thuộc tài sản công
 - a) Số lượng, diện tích, mục đích sử dụng;
 - b) Tình trạng quản lý, cho thuê, bán, chuyển đổi công năng;
 - c) Đơn vị được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và trách nhiệm báo cáo.

Điều 21. Thông tin về thụ hưởng chính sách, hỗ trợ nhà ở

1. Đối tượng thụ hưởng chính sách hỗ trợ
 - a) Họ tên, số căn cước công dân/mã định danh cá nhân;
 - b) Loại hình thụ hưởng: nhà ở xã hội; nhà ở cho người có công; nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo; các chương trình hỗ trợ khác;
 - c) Số lượng và thời gian thụ hưởng.
2. Thông tin thụ hưởng về nhà ở xã hội
 - a) Họ tên, số căn cước công dân/mã định danh cá nhân;
 - b) Hình thức: mua, thuê, thuê mua;
 - c) Tên, địa điểm dự án nhà ở xã hội đăng ký mua, thuê mua.

MỤC 3. GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 22. Quy định chung về giao dịch bất động sản

1. Giao dịch bất động sản bao gồm: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, góp vốn, chuyển đổi, thừa kế và các hình thức giao dịch khác theo quy định của pháp luật. Giao dịch bất động sản phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:
 - a) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dân sự và các quy định pháp luật có liên quan; được thực hiện công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;
 - b) Thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản phải đầy đủ, chính xác, kịp thời và được cập nhật vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
 - c) Hợp đồng giao dịch bất động sản phải được lập thành văn bản, theo mẫu và trình tự, thủ tục do pháp luật quy định;
 - d) Nhà nước khuyến khích việc thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản, trung tâm giao dịch bất động sản hoặc các phương thức giao dịch điện tử theo quy định của pháp luật, nhằm nâng cao tính minh bạch, thuận lợi và hiệu quả giám sát.

Điều 23. Thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản

1. Thông tin về tình hình giao dịch bất động sản, bao gồm:
 - a) Số lượng, diện tích, giá giao dịch, giá trị giao dịch;
 - b) Số lượng, diện tích bất động sản còn tồn kho, chưa được giao dịch.
2. Thông tin về hợp đồng giao dịch bất động sản, bao gồm:
 - a) Số, ký hiệu hợp đồng, thời gian ký kết; loại hợp đồng giao dịch (mua bán, thuê, thuê mua, nhận chuyển nhượng);

b) Thông tin về các bên tham gia hợp đồng: tên tổ chức, cá nhân; mã số doanh nghiệp, số định danh cá nhân hoặc số căn cước công dân của bên mua, thuê, thuê mua, nhận chuyển nhượng bất động sản.

3. Thông tin về phương thức giao dịch bất động sản, bao gồm:

a) Giao dịch trực tiếp giữa chủ đầu tư dự án và bên mua, thuê, thuê mua, nhận chuyển nhượng;

b) Giao dịch bất động sản không thông qua chủ đầu tư, gồm: giao dịch thông qua công chứng, chứng thực; giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản; trung tâm giao dịch bất động sản (nếu có); hoặc phương thức giao dịch khác theo quy định của pháp luật.

MỤC 4: THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC, CÁ NHÂN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 24. Thông tin chung về hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Thông tin về tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:

- a) Thông tin về sàn giao dịch bất động sản;
- b) Thông tin về tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;
- c) Thông tin về tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản;
- d) Thông tin về cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

2. Thông tin về cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 25. Thông tin, dữ liệu về tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Thông tin về tổ chức, doanh nghiệp: Tên Sàn giao dịch/ Tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới/ Tổ chức kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; mã số thuế; tên người quản lý, điều hành; địa chỉ.

2. Số lượng nhân viên; số lượng nhân viên có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Điều 26. Thông tin, dữ liệu về cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản

- 1. Thông tin cá nhân: họ và tên, số căn cước công dân, ngày/tháng/năm sinh;
- 2. Thông tin về chứng chỉ hành nghề: số hiệu chứng chỉ, ngày/tháng/năm cấp.

Điều 27. Thông tin, dữ liệu về cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Thông tin về tổ chức, doanh nghiệp: Tên cơ sở đào tạo; mã số thuế; tên người quản lý, điều hành; địa chỉ.

2. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các thông tin pháp lý có liên quan.

MỤC 5. THÔNG TIN VỀ ĐẦU TƯ, TÍN DỤNG, TÀI CHÍNH, THUẾ TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 28. Thông tin về đầu tư, tín dụng, tài chính, thuế trong lĩnh vực bất động sản

1. Thông tin, dữ liệu về hoạt động đầu tư, tín dụng, tài chính, thuế trong lĩnh vực bất động sản là cơ sở phục vụ công tác quản lý nhà nước, hoạch định chính sách, giám sát thị trường và đáp ứng nhu cầu khai thác thông tin của tổ chức, cá nhân theo quy định.

2. Thông tin, dữ liệu phải được thu thập, cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời; bảo đảm công khai, minh bạch, phản ánh đúng tình hình thị trường bất động sản; được cập nhật, đồng bộ, tích hợp và lưu trữ trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 29. Thông tin, dữ liệu về hoạt động đầu tư có vốn nước ngoài

1. Thông tin về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản.

2. Thông tin hoạt động của doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản: Số lượng doanh nghiệp đăng ký hoạt động mới, Số lượng doanh nghiệp tạm dừng hoạt động, Số lượng doanh nghiệp giải thể.

Điều 30. Thông tin, dữ liệu về tín dụng trong lĩnh vực bất động sản

1. Dư nợ tín dụng đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, phân loại theo thời hạn vay (ngắn hạn, trung hạn, dài hạn).

2. Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

3. Tỷ trọng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản so với tổng dư nợ tín dụng toàn ngành kinh tế.

Điều 31. Thông tin, dữ liệu về tài chính, thuế trong lĩnh vực bất động sản

1. Giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, bao gồm: số lượng đợt phát hành, tổng giá trị, kỳ hạn, lãi suất, tình hình thanh toán gốc và lãi.

2. Nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ thuế phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật).

Chương IV

CUNG CẤP, CHIA SẺ, KẾT NỐI THÔNG TIN, DỮ LIỆU, ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CỦA HỆ THỐNG THÔNG TIN NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 32. Nguồn kết nối, khởi tạo, cung cấp, chia sẻ dữ liệu giữa các hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Các thông tin, dữ liệu về nhà ở; về thị trường bất động sản; về dự án bất động sản, tình hình giao dịch bất động sản được khởi tạo, thu thập, kết nối, chia sẻ dữ liệu tại địa chỉ truy cập <https://batdongsan.xaydung.gov.vn> và theo quy định của phụ lục kèm theo Nghị định này, cụ thể từ các nguồn sau đây:

1. Nguồn kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các hệ thống cơ sở dữ liệu, bao gồm:
 - a) Cơ sở dữ liệu quốc gia;
 - b) Cơ sở dữ liệu chuyên ngành;
 - c) Cơ sở dữ liệu của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố, cơ quan, tổ chức có liên quan.
2. Việc thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu về nhà ở được thực hiện theo quy định chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này, trong đó quy định cụ thể biểu mẫu, nội dung và hướng dẫn thông tin cần thu thập, hình thức, tần suất cập nhật và nguồn cung cấp dữ liệu.
3. Việc thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu về bất động sản được thực hiện theo quy định chi tiết tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này, trong đó quy định cụ thể biểu mẫu, nội dung và hướng dẫn thông tin cần thu thập, hình thức, tần suất cập nhật và nguồn cung cấp dữ liệu.
4. Bộ Xây dựng thực hiện việc hướng dẫn và tổ chức thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu quy định tại các Phụ lục kèm theo Nghị định này; đồng thời phối hợp với các bộ, ngành, địa phương và cơ quan, tổ chức có liên quan để bảo đảm tính đầy đủ, chính xác, kịp thời của dữ liệu.

Điều 33. Khởi tạo mã số thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Mã số thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được khởi tạo và quản lý trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để phục vụ cho việc theo dõi, quản lý, khai thác dữ liệu và kết nối, chia sẻ thông tin theo quy định của pháp luật.

1. Mã số dự án bất động sản: Mỗi dự án bất động sản được gắn với một mã số thông tin duy nhất, do hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

cấp tự động, bảo đảm tính định danh, không trùng lặp và không thay đổi trong suốt vòng đời dữ liệu.

Cơ quan chuyên môn về nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh thực hiện khởi tạo mã số thông tin đối với từng dự án bất động sản trên địa bàn theo nguyên tắc mã số thông tin được khởi tạo trên hệ thống tại thời điểm dự án được chấp thuận, phê duyệt.

2. Mã số bất động sản: Cơ quan chuyên môn về nhà ở và thị trường bất động sản cấp trung ương và địa phương được sử dụng mã số thông tin đã được khởi tạo để gán, liên kết hoặc cập nhật dữ liệu đối với từng sản phẩm bất động sản thuộc dự án.

3. Trường thông tin, dữ liệu án cấu thành mã số thông tin của dự án, mã số bất động sản (bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, công trình hỗn hợp và các loại hình bất động sản khác) **được quy định chi tiết tại các Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.**

Điều 34. Tiếp nhận, xử lý, điều chỉnh, chất lượng về thông tin, dữ liệu

1. Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có trách nhiệm tiếp nhận, xử lý thông tin, dữ liệu trước khi được tích hợp và lưu trữ vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính chính xác, hợp lý, thống nhất về thông tin, dữ liệu.

2. Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thường xuyên kiểm tra, giám sát, khắc phục sai sót; thực hiện phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan để thường xuyên cập nhật, điều chỉnh, hướng dẫn nhằm bảo đảm chất lượng dữ liệu trong quản lý, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định pháp luật về dữ liệu.

3. Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản bảo đảm chất lượng dữ liệu là bảo đảm tính chính xác, hợp lệ, toàn vẹn, đầy đủ, cập nhật kịp thời, thống nhất của dữ liệu.

Việc hướng dẫn, điều chỉnh, chỉnh lý cung cấp thu thập và xử lý thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính đồng bộ dữ liệu chuyên ngành quốc gia, chuyên ngành, địa phương sẽ được hướng dẫn cụ thể trên hệ thống dùng chung.

Điều 35. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện khởi tạo, cập nhật, cung cấp thông tin, dữ liệu hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện khởi tạo, cập nhật, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên Hệ thống thông tin dùng chung theo quy định; đồng thời phân quyền và chỉ đạo các sở, ban, ngành và cơ quan chuyên môn thuộc tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp, cung cấp thông tin, dữ liệu thuộc phạm vi quản lý, thuộc thẩm quyền thực hiện, đảm bảo đầy đủ, chính xác, kịp thời theo phân công. Cụ thể:

1. Thông tin, dữ liệu về chỉ tiêu phát triển các loại hình nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch, Đề án phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và kết quả thực hiện theo khoản 2 Điều 15 Nghị định này.

2. Thông tin, dữ liệu về cá nhân được thụ hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, hộ nghèo, hộ cận nghèo tại xã nghèo và các chương trình hỗ trợ khác (nếu có) theo khoản 1 Điều 21.

3. Thông tin, dữ liệu về cá nhân được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

4. Thông tin, dữ liệu về dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

5. Thông tin, dữ liệu về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

6. Thông tin, dữ liệu về Ban quản trị nhà chung cư.

7. Thông tin về số lượng, diện tích nhà ở phục vụ tái định cư thuộc tài sản công.

8. Thông tin, dữ liệu về tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.

9. Thông tin, dữ liệu về cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

10. Thông tin về văn bản xử phạt vi phạm hành chính.

11. Thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

12. Thông tin về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân Việt Nam, bao gồm: quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; loại hình nhà ở, địa chỉ, diện tích, số lượng, thời hạn sở hữu và các thông tin liên quan.

13. Thông tin về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài, bao gồm: danh mục dự án được UBND cấp tỉnh công bố theo quy định pháp luật; số lượng nhà ở được bán; loại hình, địa chỉ, diện tích, số lượng, thời hạn sở hữu và các thông tin khác có liên quan.

14 Thông tin về nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 36. Chủ đầu tư dự án thực hiện khởi tạo, cập nhật, cung cấp thông tin, dữ liệu hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Chủ đầu tư dự án bất động sản được cấp tài khoản để khởi tạo, cập nhật, cung cấp thông tin, dữ liệu liên quan đến dự án, bao gồm:

1. Thông tin về dự án quy định tại điểm h, i khoản 1 Điều 16 Nghị định này.

2. Thông tin về văn bản thể chấp, giải chấp theo điểm c khoản 2 Điều 16.

3. Thông tin, dữ liệu liên quan đến dự án đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, các dự án bất động sản thuộc lĩnh vực

giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa và công trình xây dựng khác theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

4. Thông tin, dữ liệu về định danh bất động sản; giao dịch bất động sản; hợp đồng giao dịch, phương thức giao dịch bất động sản.

Điều 37. Các bộ, ngành và tổ chức liên quan thực hiện khởi tạo, cập nhật, cung cấp thông tin, dữ liệu hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng

Cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo điểm a, b, c, d, đ, g, e khoản 1 Điều 16 Nghị định này từ cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

2. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Cung cấp thông tin về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản theo Điều 30 của Nghị định này.

3. Bộ Tài chính

a) Cung cấp thông tin về hoạt động đầu tư có vốn nước ngoài theo Điều 29;

b) Cung cấp dữ liệu về giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản theo khoản 1 Điều 31 của Nghị định này;

c) Cung cấp thông tin về nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ thuế phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo khoản 2 Điều 31 của Nghị định này.

4. Tổ chức, cơ quan liên quan cung cấp dữ liệu giao dịch bất động sản trên hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản nơi đăng ký kinh doanh, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án bất động sản;

b) Tổ chức công chứng, chứng thực;

c) Sàn giao dịch bất động sản;

d) Trung tâm giao dịch bất động sản (nếu có);

đ) Tổ chức có chức năng giao dịch bất động sản khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

Chương V

QUẢN LÝ, KHAI THÁC, CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 38. Quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thống nhất quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi địa phương, bảo đảm sự kết nối, đồng bộ với hệ thống thông tin quốc gia.

3. Nguyên tắc và quy định vận hành

Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có trách nhiệm:

a) Ban hành và hướng dẫn việc chia sẻ, cung cấp, thu thập, cập nhật, xử lý, lưu trữ, bảo quản, khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Xây dựng, áp dụng các nguyên tắc, giải pháp, quy định của pháp luật về an ninh mạng và an toàn thông tin mạng trong quản lý, vận hành hệ thống;

c) Trực tiếp hoặc giao tổ chức có đủ điều kiện, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống phần mềm, máy chủ, thiết bị tin học và mạng máy tính, bảo đảm sự an toàn, thông suốt của hệ thống.

4. Quản lý quyền truy cập

Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có trách nhiệm cấp, giao tài khoản và quyền truy cập cho cơ quan, tổ chức, cá nhân để thực hiện kê khai, chia sẻ, cung cấp, khai thác thông tin, dữ liệu theo quy định; đồng thời có quyền thu hồi tài khoản, quyền truy cập đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm quy định của Nghị định này.

5. Phân quyền quản lý, tạo lập và phê duyệt dữ liệu trong hệ thống:

a) Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý thống nhất hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc. Bộ Xây dựng thực hiện phân quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quản lý, khai thác, vận hành, tạo lập và cập nhật dữ liệu thuộc phạm vi quản lý tại địa phương;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phân quyền và cấp tài khoản truy cập hệ thống cho các sở, ban, ngành chuyên môn có liên quan để thực hiện việc nhập liệu, cập nhật, cung cấp thông tin, dữ liệu theo đúng chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao;

c) Việc tạo lập, chỉnh sửa và phê duyệt gửi đi dữ liệu trên hệ thống được thực hiện theo quy trình phân cấp, phân quyền rõ ràng, bảo đảm tính chính xác, thống nhất, kịp thời.

Điều 39. Khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Đối tượng, phạm vi khai thác và sử dụng

a) Cơ quan quản lý nhà nước được quyền khai thác và sử dụng các trường dữ liệu trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của

pháp luật về dữ liệu, công nghệ thông tin, giao dịch điện tử, an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, tiếp cận thông tin và phù hợp với nhu cầu của đơn vị;

b) Cá nhân, tổ chức được quyền khai thác, sử dụng dữ liệu được công bố và được khai thác bằng văn bản đối với các dữ liệu còn lại về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về công nghệ thông tin, giao dịch điện tử, an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, tiếp cận thông tin và phù hợp với nhu cầu sử dụng của cá nhân, tổ chức.

2. Các phương thức khai thác thông tin của Hệ thống:

a) Bộ Xây dựng thực hiện phân quyền tài khoản cho cơ quan, tổ chức để truy cập, khai thác thông tin của Hệ thống;

b) Cơ quan, tổ chức được cấp tài khoản có trách nhiệm tạo lập, quản lý tài khoản riêng trên Hệ thống và phân quyền sử dụng tài khoản đã tạo lập cho cá nhân thuộc quyền quản lý theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

c) Cá nhân được phân quyền sử dụng tài khoản riêng thuộc cơ quan, tổ chức thì sử dụng tài khoản riêng đó để tra cứu, khai thác thông tin;

d) Đối với các Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu gửi yêu cầu khai thác thông tin sẽ được Bộ Xây dựng cấp tài khoản đảm bảo phù hợp với yêu cầu;

đ) Bộ Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, xác thực thông tin tài khoản và trả kết quả khai thác theo yêu cầu, phù hợp với quyền hạn, phạm vi thông tin được khai thác của tài khoản.

3. Các hình thức khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản gồm:

a) Qua Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ <https://batdongsan.xaydung.gov.vn>;

b) Thông qua dịch vụ chia sẻ dữ liệu theo quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước;

c) Thông qua phiếu yêu cầu hoặc văn bản yêu cầu.

4. Đăng ký và cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được thực hiện như sau:

a) Tổ chức, cá nhân có nhu cầu đăng ký cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu có tính chuyên sâu, chi tiết về nhà ở và thị trường bất động sản gửi phiếu yêu cầu cho cơ quan, đơn vị được giao quản lý, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo hình thức đăng ký trực tuyến trên Cổng dịch vụ công quốc gia, trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản xem xét cấp quyền truy cập quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản hợp lệ; trường hợp từ chối cung cấp quyền khai thác, sử dụng phải trả lời và nêu rõ lý do.

5. Các đối tượng quy định tại điểm b khoản 3 Điều này khi có nhu cầu sử dụng thông tin, dữ liệu có tính chuyên sâu, chi tiết về nhà ở và thị trường bất động sản phải trả chi phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật về giá. Số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Điều 40. Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Công bố trên Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ website <https://batdongsan.xaydung.gov.vn> đối với các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Bộ Xây dựng định kỳ công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương định kỳ công bố thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn, cụ thể như sau:

a) Công bố thông tin tổng hợp về nhà ở theo quy định tại Phụ lục I Nghị định này;

b) Công bố thông tin tổng hợp về thị trường bất động sản quy định tại Phụ lục II của Nghị định này;

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 41. Lộ trình thực hiện việc xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

1. Giai đoạn chuẩn bị (Quý IV năm 2025):

a) Tổ chức rà soát các quy định pháp luật có liên quan và các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, cơ sở dữ liệu, phần mềm ứng dụng và năng lực tổ chức thực hiện tại đơn vị;

c) Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện Nghị định phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương/đơn vị;

d) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, tập huấn cho cán bộ, công chức, viên chức và các bên liên quan về nội dung và yêu cầu của Nghị định;

đ) Lựa chọn và triển khai thí điểm tại 05 thành phố trực thuộc Trung ương, gồm: Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng và Cần Thơ nhằm rút kinh nghiệm và làm cơ sở triển khai nhân rộng trên toàn quốc trong các giai đoạn tiếp theo.

2. Giai đoạn triển khai kỹ thuật và cập nhật dữ liệu (Quý I đến hết Quý II năm 2026):

a) Xây dựng mới hoặc nâng cấp, tích hợp hệ thống công nghệ thông tin bảo đảm khả năng kết nối, chia sẻ và đồng bộ với Hệ thống thông tin quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Chuẩn hóa, số hóa và cập nhật cơ sở dữ liệu hiện có về nhà ở và thị trường bất động sản theo định dạng, tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ Xây dựng quy định;

c) Thiết lập quy trình thu thập, cập nhật, lưu trữ, quản lý và khai thác thông tin bảo đảm tính chính xác, kịp thời, đầy đủ và bảo mật.

3. Giai đoạn vận hành thử nghiệm (Quý III năm 2026):

a) Tổ chức vận hành thử nghiệm hệ thống thông tin trong phạm vi nội bộ;

b) Kiểm tra, đánh giá tính ổn định, hiệu quả và khả năng kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ quan, đơn vị liên quan;

c) Rà soát, điều chỉnh các nội dung kỹ thuật, quy trình nghiệp vụ nhằm bảo đảm hệ thống vận hành ổn định, hiệu quả.

4. Giai đoạn vận hành chính thức (Từ Quý IV năm 2026):

a) Tổ chức vận hành chính thức hệ thống thông tin theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ;

b) Thực hiện việc cập nhật dữ liệu định kỳ và đột xuất theo quy định của pháp luật;

c) Báo cáo tình hình triển khai, vận hành hệ thống về cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

5. Giai đoạn đánh giá, hoàn thiện và duy trì (Từ năm 2027 trở đi):

a) Tổ chức đánh giá định kỳ kết quả triển khai, vận hành hệ thống thông tin;

b) Đề xuất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh, nâng cấp hệ thống, hoàn thiện quy trình cập nhật, chia sẻ thông tin và ứng dụng dữ liệu phục vụ công tác quản lý nhà nước;

c) Duy trì công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ thực hiện và cập nhật hệ thống theo yêu cầu phát triển.

Điều 42. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Thực hiện việc kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các bộ, ngành có liên quan, địa phương trên phạm vi cả nước về xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; sử dụng nguồn vốn được bố trí để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, hệ thống phần mềm, 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 tuân theo các quy định hiện hành;

đầu mỗi tiếp nhận, tổng hợp các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do các bộ, ngành có liên quan, địa phương chia sẻ, cung cấp.

3. Tổ chức đầu tư, xây dựng, nâng cấp hoặc thuê dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đáp ứng việc kết nối đến các bộ, ngành có liên quan, địa phương trên phạm vi cả nước, lập dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp 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 theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức xây dựng, nâng cấp hệ thống phần mềm thống nhất để quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đáp ứng việc kết nối đến các bộ, ngành có liên quan, địa phương trên phạm vi cả nước; xây dựng cơ sở dữ liệu, quản lý, tổ chức vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản ở trung ương; chia sẻ, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

5. Xây dựng kế hoạch và quản lý sử dụng nguồn vốn được bố trí để điều tra, xây dựng cơ sở dữ liệu, xây dựng, duy trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, các phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tuân theo các quy định hiện hành.

6. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình phát triển của thị trường bất động sản; chia sẻ, cung cấp thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản cho các bộ, ngành có liên quan phục vụ công tác quản lý nhà nước.

7. Công bố các cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm quy định của Nghị định này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

8. Chủ trì, phối hợp, đôn đốc các bộ, ngành có liên quan, địa phương thực hiện các nội dung quy định tại Nghị định này.

9. Tạo lập và bàn giao tài khoản truy cập cho các bộ, ngành phục vụ công tác chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản và tài khoản quản trị cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Điều 43. Trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ

1. Chịu trách nhiệm trước Chính phủ về thu thập, chia sẻ, cung cấp các thông tin liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được quy định tại Nghị định này trong phạm vi chức năng quản lý của mình; chỉ đạo các cơ quan thuộc ngành dọc đặt tại địa phương chia sẻ, cung cấp các thông tin theo quy định tại Nghị định này.

2. Bộ Công an phối hợp kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư để làm giàu dữ liệu có liên quan theo quy định của Chính phủ.

3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường phối hợp kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để làm giàu dữ liệu có liên quan theo quy định của Chính phủ.

4. Bộ Khoa học và Công nghệ thẩm định và công bố tiêu chuẩn quốc gia, thẩm định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; hỗ trợ các nhiệm vụ nghiên cứu khoa học và công nghệ cấp quốc gia về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 44. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định cấp kinh phí hàng năm từ ngân sách địa phương cho việc điều tra, thu thập thông tin phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và đầu tư, duy trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin.

2. Xây dựng và ban hành Quy chế phối hợp về xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

3. Tổng hợp, báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn theo quy định của Nghị định này.

4. Tổ chức thực hiện hoặc giao cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh thực hiện:

a) Xây dựng, quản lý, cập nhật các thông tin, dữ liệu vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương;

b) Tạo lập và bàn giao tài khoản truy cập cho các cơ quan, tổ chức trên địa bàn phục vụ công tác báo cáo, chia sẻ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Đối với chủ đầu tư dự án bất động sản, việc tạo lập và bàn giao tài khoản truy cập được thực hiện ngay sau khi dự án bất động sản được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản;

c) Đầu mối tiếp nhận các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản địa phương do cơ quan, tổ chức, cá nhân chia sẻ, cung cấp;

d) Chia sẻ, cung cấp thông tin cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin theo quy định của pháp luật;

đ) Thực hiện việc thu thập, phân tích, công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương theo quy định trên Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trang thông tin điện tử do địa phương quản lý, được lựa chọn tổ chức có đủ điều kiện năng lực đảm nhận, thực hiện một số nội dung trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật đầu tư công, pháp luật đấu thầu, pháp luật an toàn thông tin mạng, pháp luật

an ninh mạng và quy định về quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

e) Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra các sở, ngành có liên quan, các tổ chức, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn thực hiện các quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định này;

g) Công bố các cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm quy định của Nghị định này trên trang thông tin điện tử do địa phương quản lý.

5. Căn cứ yêu cầu công việc, tình hình thực tế của địa phương, chủ động bố trí công chức, viên chức phù hợp để xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định này.

6. Chỉ đạo thực hiện việc đảm bảo kết nối, liên thông giữa cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan.

Điều 45. Trách nhiệm và quyền hạn của các tổ chức, cá nhân

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm:

a) Thực hiện chia sẻ, báo cáo, cung cấp đầy đủ thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định, đúng thời hạn. Chịu hoàn toàn trách nhiệm với nội dung, số liệu do mình cung cấp, chia sẻ. Trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mà không chia sẻ, cung cấp thông tin đúng thời hạn theo quy định thì có văn bản báo cáo và chia sẻ, cung cấp thông tin ngay sau khi có điều kiện thực hiện;

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tài khoản được cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi hoạt động được thực hiện bằng tài khoản của mình. Trường hợp mật khẩu bị mất hoặc bị đánh cắp hoặc phát hiện có người sử dụng trái phép tài khoản của mình, phải thông báo kịp thời cho cơ quan quản lý và vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

c) Không được làm sai lệch, hư hỏng, thất thoát thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; chiếm giữ, tiêu hủy trái phép, làm hư hại thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

d) Không được lợi dụng việc chia sẻ, cung cấp thông tin để sách nhiễu, trục lợi, phát tán các thông tin trái với các quy định của pháp luật; cản trở việc khai thác, sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

đ) Khai thác, sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trái với quy định của Nghị định này và các quy định khác của pháp luật;

e) Không được chia sẻ, cung cấp cho bên thứ ba dữ liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chia sẻ, cung cấp cho mình để khai thác, sử dụng, trừ trường hợp được cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có thẩm quyền cho phép;

g) Thông báo kịp thời cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã chia sẻ, cung cấp.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền:

a) Từ chối yêu cầu chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu trái với quy định của Nghị định này và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

b) Khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật khi quyền khai thác, sử dụng thông tin của mình bị vi phạm.

Điều 46. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà hệ thống phần mềm dùng chung chưa hoàn thiện thì cơ quan, tổ chức, cá nhân vẫn thực hiện báo cáo theo quy định của Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Khi hệ thống phần mềm dùng chung được hoàn thiện, các cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin theo hình thức trực tuyến theo quy định của Nghị định này.

Điều 47. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.