

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện quy định của Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật, thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan xây dựng dự thảo Đề án và Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập (sau đây gọi là dự thảo Nghị quyết).

Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị quyết với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**1. Cơ sở chính trị**

Với mục tiêu phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững; nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong quản lý các hoạt động kinh doanh bất động sản của các cơ quan nhà nước và tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân thực hiện các giao dịch bất động sản đảm bảo công khai, minh bạch, thuận tiện, Đảng, Quốc hội và Chính phủ đã có nhiều chủ trương, chính sách, chỉ đạo, cụ thể như:

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã đề ra mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp: “Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông”; “Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm...”; “Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường

quyền sử dụng đất,... Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.”

- Nghị quyết số 161/2024/QH15 của Quốc hội về tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội, trong đó nêu rõ: ***“Hoàn thiện cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu về dân cư và các hệ thống thông tin khác có liên quan, đáp ứng yêu cầu thông tin về thị trường bất động sản công khai, minh bạch, đầy đủ và thường xuyên được cập nhật. Có cơ chế cụ thể để nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trở thành công cụ thực sự hữu hiệu góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản...”***

- Nghị quyết 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia: ***“5. Đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo trong hoạt động của các cơ quan trong hệ thống chính trị; nâng cao hiệu quả quản trị quốc gia, hiệu lực quản lý nhà nước trên các lĩnh vực, bảo đảm quốc phòng và an ninh***

- Có kế hoạch và lộ trình đưa toàn bộ hoạt động của các cơ quan trong hệ thống chính trị lên môi trường số, bảo đảm liên thông, đồng bộ, bí mật nhà nước. Xây dựng nền tảng số dùng chung quốc gia, phát triển hệ thống giám sát, điều hành thông minh nhằm tăng cường quản lý công.

Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.”

- Công điện số 03/CD-TTg ngày 15/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về Tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản, trong đó giao Bộ Xây dựng ***“Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu đề xuất Đề án thí điểm mô hình “Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý”, trong đó hướng đến giao dịch***

qua hình thức điện tử nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường... ”.

2. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật.

Các nội dung được đề xuất tại Đề án thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập chưa được quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các pháp luật khác có liên quan. Theo rà soát, đánh giá, các quy định hiện hành liên quan đến hoạt động giao dịch bất động sản chưa đáp ứng được việc đổi mới, sáng tạo, phát triển động lực tăng trưởng mới, khơi thông nguồn lực, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Do vậy, việc xây dựng Nghị quyết của Chính phủ là phù hợp với Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội.

3. Cơ sở thực tiễn

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Theo kinh nghiệm quốc tế, các cuộc khủng hoảng kinh tế thường bắt đầu từ khủng hoảng của thị trường bất động sản, vì vậy, các Chính phủ đều rất quan tâm quản lý, kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản.

Ngày 28/11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trong đó đã có các quy định chặt chẽ nhằm tăng cường công tác quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, sàn giao dịch bất động sản như: việc công khai thông tin bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện của tổ chức cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản; điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh; điều kiện hoạt động, chức năng, nhiệm vụ của các sàn giao dịch bất động sản cũng được quy định cụ thể, chặt chẽ hơn.

Tuy nhiên, với các quy định pháp luật hiện hành thì giao dịch bất động sản của doanh nghiệp và người dân còn phức tạp và có nhiều bất cập, cụ thể như:

- Giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất trải qua nhiều bước, nhiều thủ tục rời rạc, đơn lẻ, do nhiều cơ quan thực hiện, chưa liên thông với nhau: từ khâu xác định tính pháp lý, điều kiện đưa vào giao dịch của bất động sản, thỏa thuận, ký kết hợp đồng, công chứng hợp đồng, thanh toán, kê khai, nộp thuế, cấp giấy chứng nhận, cập nhật thông tin biến động... Dẫn đến, quy trình giao dịch bất động sản còn phức tạp, kéo dài, gây tốn kém về thời gian, chi phí tuân thủ của người dân, doanh nghiệp và cơ quan nhà nước.

- Chưa có hệ thống thông tin dữ liệu đầy đủ về nguồn cung bất động sản, giao dịch bất động sản, giá giao dịch bất động sản, thông tin về thuế, tín dụng...Do vậy, thiếu công cụ để quản lý, kiểm soát thị trường bất động sản; việc quản lý giao dịch bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn.

- Thị trường bất động sản còn thiếu công khai, minh bạch, dẫn đến người dân khó tiếp cận được thông tin đầy đủ, chính xác của bất động sản, dễ gặp rủi ro khi tham gia giao dịch; còn có tình trạng kê khai không đúng giá giao dịch (hai giá trong giao dịch) để trốn thuế; gây nhiễu loạn thông tin để trục lợi trong giao dịch bất động sản...

Thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đã xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo các tiêu chí đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất dùng chung. Trong đó, dữ liệu về giao dịch bất động sản là một trong các dữ liệu rất quan trọng để nhận diện thị trường, xác định được cung – cầu của các loại bất động sản, từ đó đưa ra các chính sách phù hợp nhằm đảm bảo thị trường phát triển không bị lệch pha cung – cầu, góp phần bình ổn giá bất động sản. Tuy nhiên, để xây dựng được dữ liệu này thì Nhà nước cần có công cụ để quản lý nhưng pháp luật hiện hành quy định không bắt buộc các giao dịch bất động sản phải qua sàn, các báo cáo về giao dịch do chủ đầu tư tự báo cáo. Trên thực tế, các chủ đầu tư gần như không có báo cáo đầy đủ và Nhà nước cũng không có cơ sở để kiểm soát được việc báo cáo số lượng giao dịch bất động sản đúng, đủ hay không.

Mặt khác, trong bối cảnh cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư phát triển mạnh mẽ, chuyển đổi số đã và đang trở thành xu thế tất yếu trong mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội. Đối với thị trường bất động sản, chuyển đổi số không chỉ là giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành của Nhà nước mà còn là động lực quan trọng thúc đẩy tính minh bạch, ổn định và bền vững của thị trường.

Do vậy cần nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý nhằm đổi mới phương thức giao dịch bất động sản, giảm thủ tục hành chính, giảm thời gian thực hiện và chi phí cho người dân và doanh nghiệp, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin chuyển đổi số, công khai, minh bạch thị trường bất động sản.

Như vậy, việc thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản do Nhà nước quản lý vừa mang tính cấp thiết trước mắt, vừa có ý nghĩa chiến lược lâu dài. Đây chính là nền tảng để xây dựng một thị trường bất động sản hiện đại, minh

bạch, bền vững, đóng góp tích cực cho mục tiêu phát triển đất nước.

4. Kinh nghiệm quốc tế

Bộ Xây dựng đã nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế của 05 nước trong khu vực và trên thế giới các nước: Nhật Bản, Đài Loan, Mỹ, Trung Quốc, Anh (chi tiết tại Đề án kèm theo) và thấy rằng, xét trên nhiều yếu tố, hệ thống giao dịch bất động sản của Việt Nam có nhiều điểm tương đồng với mô hình của Trung Quốc. Hiện nay, hệ thống giao dịch bất động sản của Trung Quốc đã cải thiện đáng kể ở hai yếu tố là tính hiệu quả và ứng dụng công nghệ mới đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước, kiểm soát, minh bạch thị trường bất động sản và nhu cầu của người dân, doanh nghiệp. Đây là mô hình Việt Nam hoàn toàn có thể học tập để áp dụng, cụ thể như sau:

4.1. Hệ thống quản lý bất động sản và quyền sử dụng đất

Toàn bộ đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu nhà nước (khu vực đô thị) hoặc sở hữu tập thể (khu vực nông thôn); cá nhân chỉ sở hữu quyền sử dụng đất có thể chuyển nhượng và quyền sở hữu công trình (nhà ở tư nhân). Nhằm tăng cường tính minh bạch, chính phủ Trung Quốc yêu cầu bắt buộc đăng ký toàn bộ tài sản bất động sản (quyền sử dụng đất, nhà ở, v.v.). Năm 2018, Bộ Tài nguyên Trung Quốc triển khai hệ thống CSDL bất động sản quốc gia thống nhất, kết nối 3.001 trung tâm đăng ký tại 335 thành phố. Đến tháng 4 năm 2023, Trung Quốc tuyên bố hoàn tất hệ thống này với hơn 790 triệu giấy chứng nhận đã cấp. Hệ thống mới thay thế các CSDL địa phương trước đây, giúp chính phủ trung ương kiểm soát hiệu quả (bao gồm cả công tác phòng chống tham nhũng thông qua giám sát tài sản của cán bộ). Việc đăng ký được thực hiện bởi các Trung tâm Đăng ký Bất động sản địa phương, tuy nhiên tất cả dữ liệu đều được đồng bộ vào hệ thống trung ương. Như vậy, Trung Quốc hiện đã thiết lập một hệ thống đăng ký kỹ thuật số tập trung, do Nhà nước quản lý và thống nhất trên toàn quốc.

4.2. Quy trình giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất

a) Thị trường sơ cấp

Giao dịch nhà mới tại Trung Quốc phải tuân theo cơ chế quản lý của nhà nước – dự án phải được phê duyệt trước khi mở bán. Bên mua ký thỏa thuận đặt mua và đặt cọc trước khi xây dựng. Hợp đồng mua bán chính thức (theo mẫu thống nhất) được ký sau khi hoàn tất xây dựng hoặc có bảo lãnh tài chính. Nhà phát triển có trách nhiệm đăng ký quyền mua cho bên mua tại Trung tâm Đăng ký BĐS địa phương. Sau khi thanh toán xong, bên mua được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu bất động sản (do Cục Địa chính cấp). Trung Quốc không áp dụng ký quỹ hoặc bảo hiểm quyền sở hữu – quyền sở hữu chỉ được xác lập qua

đăng ký.

b) Thị trường thứ cấp

Tại Trung Quốc, mặc dù pháp luật không bắt buộc các bên phải giao dịch thông qua sàn, nhưng trên thực tế, hơn 90% các giao dịch đều được thực hiện qua các sàn giao dịch chuyên nghiệp. Điều này phản ánh vai trò thiết yếu của các sàn trong việc tạo lập môi trường giao dịch minh bạch, an toàn và hiệu quả, hỗ trợ người dân ở mọi giai đoạn của quy trình mua bán.

Sàn giao dịch bất động sản tại Trung Quốc không chỉ thực hiện chức năng môi giới, mà còn cung cấp hệ sinh thái dịch vụ toàn diện, bao gồm: giới thiệu BĐS thông qua công nghệ VR/AR và các nền tảng dữ liệu trực tuyến, hỗ trợ người mua khảo sát thực tế, cung cấp thông tin pháp lý, quy hoạch, tư vấn đàm phán giá và hỗ trợ chuẩn bị hồ sơ. Đặc biệt, sàn còn đồng hành cùng các bên trong toàn bộ quá trình giao dịch, từ ký kết hợp đồng cho đến khi người bán nhận đủ tiền và người mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Trường hợp bên mua có nhu cầu vay vốn để thanh toán, cán bộ ngân hàng được bố trí trực tiếp tại sàn sẽ hỗ trợ tư vấn, thẩm định và hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ tín dụng một cách kịp thời. Đồng thời, nếu hai bên có nhu cầu được hỗ trợ pháp lý chuyên sâu – đặc biệt liên quan đến quyền sở hữu, nghĩa vụ tài chính, hoặc điều khoản hợp đồng – thì luật sư chuyên trách cũng được bố trí tại sàn để tư vấn trực tiếp, giúp đảm bảo tính hợp pháp và chặt chẽ của giao dịch.

Sau khi thỏa thuận về giá cả, hai bên ký kết hợp đồng trực tuyến theo mẫu tiêu chuẩn. Hợp đồng này sẽ được đẩy lên hệ thống có sự quản lý và giám sát của cơ quan quản lý nhà nước.

Hồ sơ sau đó được nộp tại Trung tâm Đăng ký Nhà đất hoặc Cục Địa chính, nơi thực hiện việc kiểm tra chứng nhận quyền sở hữu, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan khác.

Sau khi hoàn tất các nghĩa vụ tài chính như nộp thuế và phí chuyển nhượng cũng tại chính Trung tâm, bên mua tiến hành thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu. Giấy chứng nhận cũ sẽ bị hủy và giấy chứng nhận mới được cấp cho bên mua. Trong trường hợp có sử dụng vốn vay, thông tin về thế chấp cũng được đăng ký đồng thời trong hệ thống. Hệ thống đăng ký sở hữu được vận hành bởi cơ quan nhà nước và từ năm 2023 đã được thống nhất trên phạm vi toàn quốc, góp phần nâng cao độ tin cậy và tính minh bạch cho giao dịch, đặc biệt trong bối cảnh Trung Quốc không áp dụng chế độ bảo hiểm quyền sở hữu. Thời gian thực hiện toàn bộ thủ tục của người dân từ khi nộp hồ sơ đến khi nhận giấy chứng nhận, trung bình chỉ mất khoảng 1 giờ đồng hồ.

Thành phần tham gia trong một giao dịch bất động sản bao gồm: bên mua,

bên bán, đơn vị môi giới (sàn giao dịch), Cục Địa chính, Trung tâm Giao dịch Nhà đất, và ngân hàng (trong trường hợp có thể chấp). Như vậy, sàn giao dịch đóng vai trò kết nối, hỗ trợ kỹ thuật và đảm bảo pháp lý xuyên suốt quy trình, góp phần quan trọng vào việc nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành thị trường bất động sản dân cư tại Trung Quốc.

4.3. Xu hướng số hóa trong quản lý bất động sản và quyền sử dụng đất.

a) Hệ thống chính thức

Trung Quốc đã đẩy mạnh hiện đại hóa hệ thống quản lý bất động sản thông qua công nghệ thông tin, trong khuôn khổ chiến lược "Internet + dịch vụ công". Tính đến năm 2023, Trung Quốc đã hoàn tất CSDL đăng ký bất động sản thống nhất toàn quốc, tích hợp thông tin về đất đai và nhà ở trên phạm vi tất cả các tỉnh thành. Đây là nền tảng dữ liệu cốt lõi phục vụ cho các hệ thống giao dịch cấp thành phố. Tại các đô thị lớn như Bắc Kinh, Thượng Hải, Thâm Quyển, Tô Châu, Thanh Đảo... các "Trung tâm giao dịch bất động sản" (vốn là các cơ sở một cửa phục vụ trực tiếp) đã được bổ sung hoặc thay thế bằng các nền tảng trực tuyến tích hợp nhiều cơ quan chức năng (đăng ký đất đai, nhà ở, thuế...) tạo thành hệ thống giao dịch "một cửa" thực sự trên môi trường số.

b) Công nghệ được áp dụng

Các thành phố lớn ở Trung Quốc triển khai công dịch vụ công trực tuyến tích hợp và ứng dụng di động để cung cấp dịch vụ. Nhiều địa phương xây dựng các module riêng trong ứng dụng chính quyền điện tử (ví dụ: ứng dụng "iShenzhen" của Thâm Quyển). Các công nghệ chủ đạo bao gồm:

(1) CSDL tập trung: Tất cả giấy chứng nhận quyền sở hữu và thông tin địa chính được lưu trữ trên hệ thống dữ liệu tập trung quốc gia, cho phép xác minh nhanh chóng quyền sở hữu và tình trạng pháp lý trong quá trình giao dịch.

(2) Xác thực và định danh điện tử: Người dùng đăng nhập qua tài khoản định danh thực (thường gắn với số căn cước hoặc tài khoản WeChat/Alipay). Một số thành phố áp dụng nhận diện khuôn mặt tại các ki-ốt tự phục vụ (ví dụ: Thượng Hải sử dụng máy quét thẻ ID kết hợp nhận diện khuôn mặt để tra cứu thông tin nhà đất).

(3) Hệ thống luồng công việc trực tuyến: Các nền tảng hướng dẫn người dùng điền biểu mẫu, tải hồ sơ và nộp phí trực tuyến. Hệ thống sẽ điều phối ngầm với từng cơ quan chuyên trách tương ứng. Nhiều nơi gọi mô hình này là một mạng xử lý toàn bộ – tức mọi thủ tục đều giải quyết qua một cổng duy nhất.

(4) Chữ ký số và giấy chứng nhận điện tử: Hợp đồng và đơn từ có thể được ký số, và sau khi hoàn tất, người sử dụng nhận được chứng nhận quyền sở hữu điện tử thay vì bản giấy. Ví dụ: Bắc Kinh cho phép người dân tải giấy

chứng nhận điện tử qua ứng dụng “Beijing Tong”; Thâm Quyển cấp chứng nhận qua nền tảng dịch vụ công tỉnh Quảng Đông.

(5) Công nghệ khối chuỗi (áp dụng thí điểm): Một số địa phương như Hàng Châu đã thử nghiệm blockchain trong quản lý hợp đồng thuê hoặc chia sẻ dữ liệu liên ngành. Tô Châu từng được đề cập đến như một địa phương nghiên cứu áp dụng blockchain cho giao dịch quyền sử dụng đất nông thôn, dù chưa triển khai toàn diện.

(6) Trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn: AI được ứng dụng trong phân tích và định giá bất động sản. Ví dụ, Thâm Quyển phát triển hệ thống định giá tự động tích hợp vào giao dịch, hỗ trợ kiểm soát giá cả và phát hiện bất thường. Phân tích dữ liệu lớn cho phép các cơ quan quản lý theo dõi diễn biến thị trường theo thời gian thực nhờ nguồn dữ liệu giao dịch thống nhất.

c) Hệ thống giao dịch bất động sản ở một số Thành phố tiêu biểu

Ở thủ đô Bắc Kinh, năm 2018, Bắc Kinh triển khai hệ thống "Nền tảng dịch vụ một cửa trực tuyến về đăng ký bất động sản, giao dịch và thuế", tích hợp dữ liệu từ Cục Tài nguyên thiên nhiên, Cục Phát triển đô thị-nông thôn và Cục Thuế. Qua hệ thống này, người dân có thể thực hiện đăng ký chuyển nhượng song song với ký hợp đồng và khai thuế. Toàn bộ quy trình (điền đơn, tải hồ sơ, nộp thuế, cấp giấy chứng nhận) có thể hoàn tất trực tuyến trong vòng 1–3 ngày. Người dân có thể chọn nhận giấy chứng nhận điện tử qua ứng dụng hoặc bản giấy qua ki-ốt tự phục vụ hay gửi bưu điện.

Ở thành phố Thượng Hải, triển khai nền tảng chính quyền điện tử thống nhất. Người dân có thể tự tra cứu hồ sơ nhà đất, điền đơn chuyển nhượng, ký điện tử và đặt lịch xác minh nếu cần. Hệ thống liên thông với trung tâm phục vụ trực tuyến - ngoại tuyến giúp giảm việc nhập lại dữ liệu. Thượng Hải cũng lắp đặt máy tự phục vụ xác thực bằng khuôn mặt để in thông tin và kiểm tra tình trạng pháp lý tài sản. Quy trình đăng ký chuyển nhượng thông thường được hoàn thành trong vòng 3 ngày.

Ở thành phố Thâm Quyển, ứng dụng “iShenzhen” được tích hợp nền tảng giao dịch bất động sản một cửa từ cuối năm 2022. Người dân có thể thực hiện toàn bộ quy trình giao dịch bất động sản (kể cả nhà cũ) trên điện thoại hoặc máy tính – bao gồm hợp đồng, khai thuế, đăng ký quyền sở hữu – chỉ bằng một bộ hồ sơ duy nhất. Sau 3 ngày làm việc, hệ thống sẽ cấp chứng nhận quyền sở hữu mới. Điểm nổi bật là iShenzhen còn tích hợp thủ tục chuyển đổi tài khoản điện, nước, gas, thực hiện ngay trong quy trình giao dịch, giúp người dân tiết kiệm thời gian sau khi mua bán.

Ở thành phố Tô Châu, là một trong những địa phương đầu tiên ứng dụng

blockchain trong dịch vụ công. Hệ thống giao dịch một cửa của Tô Châu cho phép "một lần tiếp nhận, xử lý song song" – người dân chỉ cần nộp đơn một lần, hệ thống sẽ đồng thời gửi đến các cơ quan nhà ở, đăng ký đất đai và thuế. Với các giao dịch đơn giản, toàn bộ quá trình có thể hoàn tất trong một ngày. Công nghệ khối chuỗi nếu áp dụng sẽ đảm bảo tính toàn vẹn dữ liệu giữa các cơ quan, còn trải nghiệm của người dân vẫn là quy trình nhanh chóng và không giấy tờ.

Ở thành phố Thanh Đảo, kết nối trực tuyến các cơ quan quản lý giao dịch nhà ở, tài nguyên thiên nhiên và thuế. Công dân có thể đặt lịch, tải hợp đồng mua bán và nộp thuế trực tuyến qua nền tảng chính quyền điện tử tỉnh Sơn Đông. Hệ thống hỗ trợ "chỉ đi một cửa" và "nhiều nhất một lần đến cơ quan". Các bên liên quan như công chứng viên, ngân hàng, công ty môi giới cũng được tích hợp để giúp quy trình thể chấp – chuyển quyền trở nên trôi chảy hơn.

d) Hiệu quả triển khai

Các nền tảng giao dịch số tại Trung Quốc đã mang lại những cải thiện rõ rệt về hiệu quả quản lý hành chính và trải nghiệm người dân. Về phía chính quyền, việc hợp nhất quy trình giúp giảm chồng chéo, tăng minh bạch, và nâng cao khả năng giám sát. Do toàn bộ giao dịch đều đi qua hệ thống thống nhất, các giao dịch bất hợp pháp hoặc trốn thuế có thể bị phát hiện ngay lập tức. Việc xây dựng CSDL quốc gia (sau hơn 10 năm nỗ lực) cho phép các cơ quan nhìn thấy tổng tài sản bất động sản của một cá nhân trên phạm vi toàn quốc – hỗ trợ việc kiểm soát đầu cơ hoặc hoạch định thuế tài sản.

Đối với người dân, lợi ích là rõ ràng: thời gian xử lý được rút ngắn đáng kể (ví dụ: Thâm Quyển chỉ mất 3 ngày so với 7 ngày trước đây; Bắc Kinh hứa hẹn "một ngày – một lần đến"), giảm chi phí đi lại, in ấn, và trung gian. Việc số hóa hồ sơ và quy trình giúp người dùng chỉ cần nộp một lần duy nhất, thay vì điền lại biểu mẫu cho từng cơ quan. Tỷ lệ hài lòng của người dân được ghi nhận rất cao – nhiều người mô tả dịch vụ là "rất thuận tiện và nhanh chóng". Thêm vào đó, tính minh bạch được nâng cao nhờ công khai dữ liệu giao dịch theo thời gian thực và cung cấp chức năng theo dõi trạng thái hồ sơ trực tuyến.

Song song với các hệ thống công, Trung Quốc có các nền tảng bất động sản trực tuyến quy mô lớn như Beike (Lianjia) ở Bắc Kinh, cung cấp dịch vụ niêm yết nhà, môi giới và dữ liệu thị trường. Một số nền tảng này còn tích hợp trực tiếp với hệ thống giao dịch của thành phố – ví dụ: sau khi giao dịch hoàn tất trên Beike, dữ liệu có thể được chuyển tiếp để đăng ký sở hữu hợp pháp. Như vậy, nền tảng công đảm nhiệm chức năng pháp lý, còn nền tảng tư hỗ trợ khâu thị trường.

Tuy vẫn còn thách thức như đảm bảo người cao tuổi có thể sử dụng công cụ số và duy trì bảo mật dữ liệu cá nhân. Nhưng tổng thể, các thành phố lớn ở Trung

Quốc đã cho thấy tiềm năng hiện đại hóa sâu rộng lĩnh vực giao dịch bất động sản thông qua công nghệ thông tin.

II. MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục tiêu

- Phát triển thị trường bất động sản, quyền sử dụng đất hoạt động công khai, minh bạch, giảm thiểu rủi ro, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm chi phí và thời gian cho người dân, doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy chuyển đổi số; tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh lành mạnh.

- Tạo lập một kênh giao dịch chính thống, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp; chuẩn hóa quy trình giao dịch, cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, tạo thuận lợi tối đa cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thị trường. Việc gắn kết chặt chẽ với quá trình chuyển đổi số giúp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, giảm thiểu tình trạng đầu cơ, thổi giá và các rủi ro phát sinh trong giao dịch bất động sản, chống thất thu thuế cho Nhà nước.

- Thúc đẩy đổi mới sáng tạo trong quản lý và giao dịch bất động sản, tiếp nhận và ứng dụng công nghệ mới; góp phần hình thành thị trường bất động sản thông minh, hiện đại, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế. Đây là yếu tố then chốt để nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia và phát triển thị trường bất động sản bền vững, minh bạch.

2. Quan điểm

- Thể chế hóa được chủ trương của Đảng, chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao; Nghị quyết số 161/2024/QH15 của Quốc hội về tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội; Nghị quyết 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia; Công điện số 03/CD-TTg ngày 15/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về Tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản.

- Hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh; đảm bảo vận hành các quan hệ về kinh doanh bất động sản theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

- Đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật, hoàn thiện cơ chế phòng, chống rửa tiền trong giao dịch bất động sản.

- Nhà nước có công cụ quản lý thông tin về thị trường bất động sản, từ đó đưa ra các chính sách nhằm điều tiết kịp thời thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

- Nghị quyết này quy định về việc thành lập và hoạt động của Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập (sau đây gọi tắt là Trung tâm giao dịch) và các chính sách đặc thù áp dụng tại Trung tâm giao dịch.

- Thực hiện thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập trên phạm vi toàn quốc.

- Thời gian thực hiện thí điểm trong thời hạn 02 năm từ năm 2026 đến năm 2027.

- Các loại bất động sản giao dịch thực hiện tại Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập gồm: nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, quyền sử dụng đất ở được mã hóa, định danh theo từng bất động sản.

- Các hình thức giao dịch thực hiện tại Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua.

2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.
- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản.
- Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

IV. CÁC CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐẶC THÙ CỦA TRUNG TÂM GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DO NHÀ NƯỚC THÀNH LẬP

1. Nhóm chính sách về Thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất

a) Quy định pháp luật hiện hành

Hiện nay để hoàn thành một giao dịch bất động sản cần phải thực hiện theo nhiều hệ thống pháp luật như: dân sự, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, công chứng, thuế...

Tại Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 đã quy định về việc khuyến khích (không bắt buộc) thực hiện giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản (do doanh nghiệp thành lập). Tuy nhiên, các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản không được thực hiện liên thông các thủ tục; sàn chỉ thực hiện các chức năng như: kiểm tra tính pháp lý và điều kiện đưa vào kinh doanh đối với các bất động sản đưa vào giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản; hỗ trợ, cung cấp thông tin để khách hàng tìm kiếm, lựa chọn bất động sản; hỗ trợ các bên đàm phán, thương thảo giao dịch bất động sản; hỗ trợ các bên thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ, bàn giao bất động sản; xác nhận giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản.

b) Vướng mắc từ thực tiễn

Giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất trải qua nhiều bước, nhiều thủ tục rời rạc, đơn lẻ, do nhiều cơ quan thực hiện, chưa liên thông với nhau: từ khâu xác định tính pháp lý, điều kiện đưa vào giao dịch của bất động sản, thỏa thuận, ký kết hợp đồng, công chứng hợp đồng, thanh toán, kê khai, nộp thuế, cấp giấy chứng nhận, cập nhật thông tin biến động... Dẫn đến, quy trình giao dịch bất động sản còn phức tạp, kéo dài, gây tốn kém về thời gian, chi phí tuân thủ của người dân, doanh nghiệp và cơ quan nhà nước.

Nguyên nhân là do chưa có một cơ quan có chức năng nhiệm vụ cụ thể để quản lý toàn bộ hoạt động giao dịch bất động sản và giao dịch quyền sử dụng đất để người dân, doanh nghiệp, các cơ quan nhà nước thực hiện liên thông, xuyên suốt quy trình giao dịch bất động sản, giao dịch quyền sử dụng đất.

c) Đề xuất chính sách: Thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất

Nhà nước thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất để người dân, doanh nghiệp có thể thực hiện liên thông các thủ tục từ tìm hiểu, cung cấp thông tin; xác lập giao dịch mua, bán, thuê, thuê mua bất động sản đến khâu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường, trong đó:

(1) Phạm vi và thời gian áp dụng: Thực hiện thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập trên phạm vi toàn quốc, thời gian thí điểm 02 năm từ năm 2026 đến năm 2027.

(2) Các loại bất động sản giao dịch thực hiện tại Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập gồm: nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, quyền sử dụng đất ở được mã hóa, định danh theo từng bất động sản.

Trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản không bắt buộc giao dịch tại Trung tâm vì theo quy định hiện hành thì trước khi chuyển nhượng dự án bất động sản phải được UBND cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đồng thời chủ đầu tư phải thực hiện cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

(3) Các loại giao dịch thực hiện tại Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua.

(4) *Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc UBND cấp tỉnh.* Tùy thuộc điều kiện thực tế từng địa phương, Trung tâm có thể tổ chức, bố trí văn phòng giao dịch tập trung tại một địa điểm hoặc nhiều địa điểm để đảm bảo thuận lợi trong giao dịch bất động sản của người dân, doanh nghiệp.

Trung tâm hoạt động theo mô hình một cửa liên thông, trên *Hệ thống phần mềm, cơ sở dữ liệu kết nối liên thông đảm bảo quản lý thống nhất trên cả nước*; hình thành cơ sở dữ liệu về bất động sản và giao dịch bất động sản quốc gia.

(5) *Chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập*

- Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất là đơn vị đầu mối, liên thông để người dân, doanh nghiệp thực hiện các thủ tục trong giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất, có chức năng, nhiệm vụ chính như sau:

+ Là đầu mối tập trung để thực hiện việc tiếp nhận, hướng dẫn, phối hợp giải quyết, quản lý các giao dịch bất động sản và giao dịch quyền sử dụng đất của các tổ chức và cá nhân, thu thuế, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Thẩm tra, thẩm định tính pháp lý của nguồn cung bất động sản, quyền sử dụng đất;

+ Phối hợp thực hiện các thủ tục về thuế, phí đối với các giao dịch bất động sản, giao dịch quyền sử dụng đất;

+ Xác lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân trên hệ thống điện tử.

+ Phối hợp thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; lập hồ sơ, lưu trữ hồ sơ trực tuyến các loại hợp đồng giao

dịch bất động sản.

+ Tích hợp hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin liên quan đến nhà ở, thị trường bất động sản; dữ liệu về đất đai; dữ liệu về thuế; dữ liệu về tài sản thế chấp/giải chấp ngân hàng để phục vụ các cơ quan quản lý nhà nước và người dân dễ dàng tra cứu, tìm hiểu về bất động sản khi tham gia giao dịch.

+ Báo cáo các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Tư vấn cho các tổ chức, cá nhân xuyên suốt toàn bộ quá trình giao dịch bất động sản cho đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: lập hợp đồng mua bán, giao kết hợp đồng mua bán; các thủ tục về thuế đối với giao dịch bất động sản; thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

- Cơ cấu tổ chức, bộ máy của Trung tâm gồm có các bộ phận chính sau:

+ Bộ phận tiếp nhận, kiểm soát, kiểm tra thông tin về bất động sản và hồ sơ về giao dịch bất động sản (do ngành xây dựng cử công chức, viên chức đến để thực hiện nhiệm vụ).

+ Bộ phận tiếp nhận hồ sơ về thu, nộp thuế, phí (do ngành thuế cử công chức, viên chức đến để thực hiện nhiệm vụ).

+ Bộ phận tiếp nhận hồ sơ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (do ngành nông nghiệp và môi trường cử công chức, viên chức đến để thực hiện nhiệm vụ).

+ Bộ phận Hành chính - Tổng hợp, hỗ trợ, công nghệ thông tin (hoạt động chuyên trách).

+ Bộ phận tư vấn, hỗ trợ người dân (hoạt động chuyên trách).

- Chính phủ quy định chi tiết mô hình tổ chức, vị trí, chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập.

2. Nhóm chính sách về quy trình, thủ tục giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất

a) Quy định hiện hành

Hiện nay, pháp luật hiện hành không có quy định liên thông trong việc thực hiện các thủ tục trong giao dịch bất động sản từ tìm hiểu, cung cấp thông tin; xác lập giao dịch mua, bán, thuê, thuê mua bất động sản đến khâu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Pháp luật về kinh doanh bất động sản quy định về thủ tục công khai thông tin bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Pháp luật về công chứng quy định về thủ tục công chứng trong giao dịch

bất động sản (thực hiện tại các văn phòng công chứng).

Pháp luật về đất đai quy định về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Pháp luật về thuế, phí quy định về thủ tục kê khai, nộp thuế, phí trong giao dịch bất động sản.

b) Vướng mắc từ thực tiễn

Các quy định pháp luật nêu trên đều phù hợp với hiện trạng quy trình giao dịch bất động sản và quy trình giao dịch quyền sử dụng đất hiện nay của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nếu áp dụng mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập như đã nêu ở các Chính sách trước thì các quy định này đều không phù hợp và sẽ gây cản trở, rườm rà thủ tục cho người dân và doanh nghiệp. Mặt khác, trên thực tế hiện nay, quy trình giao dịch bất động sản vẫn chưa được chuẩn hóa theo mô hình quản lý điện tử liên thông mà phụ thuộc rất lớn vào sự phối hợp giữa các bên liên quan, bao gồm: chủ đầu tư, môi giới, cơ quan thuế, văn phòng đăng ký đất đai, ngân hàng và người mua. Quy trình giao dịch như hiện nay còn thiếu sự liên thông dữ liệu, thủ tục hành chính mang nặng tính thủ công khiến người mua gặp khó khăn trong quá trình thực hiện giao dịch. Do đó việc chuẩn hóa quy trình giao dịch bất động sản là cần thiết để giải quyết các điểm nghẽn trong các khâu các bước giao dịch đặc biệt làm giảm chi phí và tiết kiệm thời gian thực hiện giao dịch cho người dân và doanh nghiệp.

c) Đề xuất chính sách: Quy trình, thủ tục giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất

- Quy định liên thông, thống nhất và đơn giản hóa quy trình, thủ tục giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất để áp dụng thực hiện phù hợp với phương thức quản lý, thực hiện giao dịch bất động sản trên môi trường điện tử, thông qua *Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập*. Theo đó, quy trình, thủ tục giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất bao gồm các bước cơ bản như sau:

(1) Tìm kiếm thông tin; thỏa thuận giao dịch; chuẩn bị hồ sơ, thông tin để xác lập giao dịch tại Trung tâm giao dịch.

(2) Kiểm tra điều kiện thực hiện giao dịch

(3) Xác lập Hợp đồng giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất trên hệ thống điện tử.

(4) Thực hiện thanh toán giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất.

(5) Thực hiện thủ tục nộp thuế, phí theo quy định.

(6) Làm thủ tục cấp giấy và điều chỉnh, cập nhật thông tin giấy chứng nhận.

- Giao Chính phủ quy định chi tiết về quy trình, thủ tục giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất đối với từng loại hình bất động sản thực hiện tại Trung tâm giao dịch.

3. Nhóm chính sách về kết nối chia sẻ cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động các Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập

a) Quy định hiện hành

- Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Nghị định 94/2024/NĐ-CP đã có các quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Tuy nhiên, hiện tại hệ thống này mới chỉ thu thập được các thông tin chung trong hoạt động kinh doanh (của doanh nghiệp) bất động sản.

- Về cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư được quy định tại Nghị định số 70/2024/NĐ-CP ngày 25/6/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Căn cước, trong đó đã có quy định về việc khai thác thông tin của công dân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

- Về cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và được quy định cụ thể tại Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Thông tư này quy định về quy trình kỹ thuật xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai gồm các cơ sở dữ liệu thành phần: địa chính; điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giá đất; thống kê, kiểm kê đất đai; dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về thuế được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Vướng mắc từ thực tiễn

Thực tế hiện nay các ngành đều đã có hệ thống cơ sở dữ liệu chuyên môn của từng ngành như: (1) hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; (2) hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai; (3) hệ thống cơ sở dữ liệu về công chứng; (4) hệ thống cơ sở dữ liệu về đăng ký giao dịch đảm bảo; (5) hệ thống dữ liệu quốc gia về dân cư... Tuy nhiên các hệ thống cơ sở dữ liệu này đang trong quá trình số hóa, chưa đầy đủ và chưa đạt mức độ liên thông hiệu quả giữa các cơ quan quản lý. Việc sử dụng các phần mềm khác nhau, thiếu chuẩn chung về định dạng dữ

liệu và không có nền tảng tích hợp dẫn đến trùng lặp, sai lệch hoặc chậm trễ trong xử lý thông tin, đặc biệt trong khâu xác minh pháp lý và nghĩa vụ tài chính của các thửa đất.

Do vậy, các hệ thống cơ sở dữ liệu nêu trên cần phải được hoàn thiện để đáp ứng việc thực hiện các giao dịch bất động sản tại Trung tâm được liên thông trên môi trường điện tử.

c) Đề xuất chính sách: Kết nối chia sẻ cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động các Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập

Các Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất hoạt động trên *Hệ thống phần mềm dùng chung, cơ sở dữ liệu kết nối liên thông giữa các hệ thống dữ liệu của các ngành như (xây dựng, nông nghiệp và môi trường, tài chính, tư pháp, công an, ngân hàng nhà nước) và được thống nhất quản lý từ trung ương đến địa phương*, trong đó:

- Các thông tin, dữ liệu được thu thập, tổng hợp trong quá trình hoạt động của các Trung tâm sẽ tạo lập thành cơ sở dữ liệu chung về bất động sản và giao dịch bất động sản trên cả nước. Hệ thống này sẽ giúp cơ quan quản lý nắm bắt, theo dõi cụ thể về giao dịch và tình hình thị trường bất động sản.

- Dữ liệu về bất động sản và giao dịch bất động sản bao gồm: dữ liệu về nguồn cung bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dữ liệu về dân cư, dữ liệu về đất đai và dữ liệu về thuế.

- Giao Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng, quản lý, vận hành phần mềm dùng chung, cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động của các Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất; quy định trách nhiệm kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đối với các hệ thống cơ sở dữ liệu liên quan (hệ thống dữ liệu quốc gia về dân cư; hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai; hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; hệ thống cơ sở dữ liệu về đăng ký về giao dịch đảm bảo...) để thực hiện giao dịch bất động sản trên môi trường điện tử, liên thông.

4. Nhóm chính sách về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất

a) Quy định hiện hành

Tại Chương III Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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 đã có quy định về việc xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Tuy nhiên đây mới chỉ là cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản chưa có hệ thống liên thông các dữ liệu về thuế, đất đai, dân cư, công

chứng...

b) Vương mắc từ thực tiễn

- Các thông tin cụ thể của từng giao dịch bất động sản phục vụ cho công tác quản lý và liên thông cho các thủ tục kê khai, nộp thuế, cấp giấy chưa được thực hiện.

- Chưa có hệ thống thông tin dữ liệu đầy đủ về nguồn cung bất động sản, giao dịch bất động sản, giá giao dịch bất động sản, thông tin về thuế, tín dụng...Do vậy, thiếu công cụ để quản lý, kiểm soát thị trường bất động sản; việc quản lý giao dịch bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn.

c) Đề xuất chính sách: Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất, trong đó:

- Việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất thực hiện thông qua phần mềm dùng chung để các Trung tâm thực hiện quy trình, giao dịch bất động sản như nêu trên; đảm bảo tính thống nhất và các địa phương không tốn kém nguồn lực trong việc xây dựng, quản lý phần mềm và cơ sở dữ liệu; hình thành cơ sở dữ liệu cấp quốc gia, cung cấp, chia sẻ thông tin, kết nối, liên thông với hệ thống cơ sở dữ liệu khác.

- Cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất được thu thập, tổng hợp từ các ngành có liên quan như xây dựng, nông nghiệp và môi trường, thuế, dữ liệu dân cư quốc gia và hoạt động của các Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất trên cả nước.

- Cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất được thống nhất quản lý từ trung ương đến địa phương; phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất và các lĩnh vực liên quan; được bảo đảm an toàn, bảo mật thông tin của tổ chức, cá nhân, địa phương, quốc gia theo quy định hiện hành; có thể được khai thác cung cấp dịch vụ thông tin tạo nguồn thu nhưng không được làm ảnh hưởng, vi phạm quy định về bảo mật thông tin tổ chức, cá nhân, không ảnh hưởng đến an ninh quốc gia.

5. Nhóm chính sách về đầu tư cơ sở vật chất, nguồn lực và tổ chức thực hiện

a) Quy định hiện hành

Tại Điều 18 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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 đã có quy định về tổ chức bộ máy quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, trên cơ sở sử dụng bộ máy hiện có như Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí công chức, viên chức để thực hiện quản lý, vận hành hệ thống

thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Tuy nhiên, việc đề xuất thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập dẫn đến cần có các quy định cụ thể về cơ sở vật chất, nguồn lực, tổ chức thực hiện để vận hành Trung tâm.

b) Vướng mắc từ thực tiễn

Như nêu trên, thủ tục giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất của doanh nghiệp, người dân trải qua nhiều khâu, nhiều bước, do nhiều cơ quan quản lý, thực hiện. Kèm theo đó là việc tổ chức phân tán, dàn trải về cơ sở vật chất, bộ máy, trang thiết bị... ở nhiều cơ quan, đơn vị và nhiều cấp quản lý.

Do vậy, cần tổ chức, sắp xếp lại tổ chức, bộ máy, bố trí cơ sở vật chất, trang thiết bị... để phù hợp khi triển khai mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập.

c) Đề xuất chính sách:

- Trụ sở làm việc của Trung tâm: Các địa phương sắp xếp, sử dụng các cơ quan, trụ sở hiện có hoặc dư thừa không sử dụng trong quá trình thực hiện hợp nhất, sáp nhập các địa phương, các cơ quan và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp để làm trụ sở hoạt động của Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất.

- Bố trí kinh phí, nguồn nhân lực cho Bộ Xây dựng: để xây dựng Hệ thống cơ sở dữ liệu phần mềm: xây dựng hệ thống phần mềm dùng chung và hạ tầng kỹ thuật phục vụ quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu quốc gia về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất sử dụng ngân sách trung ương; duy trì, nâng cấp phần mềm và hạ tầng kỹ thuật được sử dụng chủ yếu từ nguồn thu khai thác dịch vụ, cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và hỗ trợ từ ngân sách và các nguồn khác (nếu có).

- Bố trí kinh phí, nguồn nhân lực cho các Bộ, ngành (Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công an, Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) để nâng cấp hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia, chuyên ngành để tích hợp vào Hệ thống cơ sở dữ liệu của Trung tâm.

- Giao Chính phủ quy định chi tiết về nguồn lực, cơ sở vật chất để tổ chức thực hiện mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập.

V. CÁC GIẢI PHÁP ĐỂ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT

Từ những nội dung của dự thảo Nghị quyết nêu trên, để triển khai tốt cần tổ chức thực hiện các giải pháp:

1. Có sự chỉ đạo của các cấp ủy Đảng từ Trung ương xuống cơ sở, các cấp chính quyền; sự phối kết hợp chặt chẽ của các cơ quan, đoàn thể, các hiệp hội bất động sản;

2. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, giải thích quy định của Nghị quyết nhằm nâng cao ý thức của tổ chức, cá nhân; tăng sự đồng thuận, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp;

3. Cần có sự phối hợp chặt chẽ của các Bộ, ngành có liên quan để quy định các văn bản hướng dẫn trong quá trình thực hiện.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Dự kiến nguồn lực

Sau khi Nghị quyết được ban hành, Nhà nước cần đầu tư một khoản kinh phí cho việc tổ chức thực hiện, cụ thể là:

- Chi phí triển khai thi hành Nghị quyết khi có hiệu lực thi hành, triển khai việc theo dõi, sơ kết, tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện thí điểm.

- UBND tỉnh/thành phố bố trí Trụ sở Trung tâm đảm bảo Trung tâm được bố trí tại vị trí thuận lợi kết nối các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh/thành phố; thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân đến giao dịch và trang bị máy móc, thiết bị công nghệ thông tin để vận hành hoạt động của Trung tâm

- UBND tỉnh/thành phố bố trí công chức, viên chức phù hợp yêu cầu công việc để thực hiện quản lý, vận hành, khai thác hệ thống phần mềm và cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất; hạn chế làm phát sinh bộ máy, biên chế.

- Xây dựng Hệ thống cơ sở dữ liệu phần mềm dùng chung và hạ tầng kỹ thuật phục vụ quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu quốc gia về giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất sử dụng ngân sách trung ương; duy trì, nâng cấp phần mềm và hạ tầng kỹ thuật được sử dụng chủ yếu từ nguồn thu khai thác dịch vụ, cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản và hỗ trợ từ ngân sách và các nguồn khác (nếu có).

- Kinh phí hoạt động của Trung tâm do ngân sách nhà nước bảo đảm, được bố trí trong dự toán cho hoạt động thường xuyên của đơn vị sự nghiệp của UBND cấp tỉnh/thành phố được cơ quan có thẩm quyền giao hàng năm.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết

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

- Tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, các cơ quan địa phương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến Nghị quyết và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền phổ biến những yêu cầu, nội dung và các quy định của Nghị quyết kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị quyết, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị quyết.

- Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Nghị quyết.

VII. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH CHÍNH PHỦ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH

- Thời gian dự kiến trình Chính phủ thông qua trong tháng 10/2025

- Phạm vi áp dụng: áp dụng trên phạm vi toàn quốc.

Trên đây là nội dung xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước thành lập, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu : VT, Cục QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh