

UBND TỈNH QUẢNG NINH  
SỞ TƯ PHÁP



**MỘT SỐ QUY ĐỊNH  
VỀ ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT  
ĐỘNG SẢN; NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM  
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH  
BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Theo quy định Điều 77, Điều 78, Điều 80, Điều 81 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024)*

**Quảng Ninh - Năm 2024**

**ĐIỀU TIẾT THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Theo quy định Điều 77, Điều 78 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023)*

**I. Về nguyên tắc điều tiết thị trường**

1. Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; bảo đảm cung cầu và cơ cấu sản phẩm bất động sản phù hợp theo từng giai đoạn của thị trường; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững.

2. Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản trong trường hợp thị trường bất động sản có diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến ổn định kinh tế - xã hội. nhưng phải bảo đảm các yếu tố sau đây:

- Tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân;
- Tôn trọng tối đa các quy luật thị trường;
- Bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan;
- Kịp thời, khả thi, phù hợp về thời điểm và đối tượng áp dụng.

**II. Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản**

1. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để thực hiện dự án bất động sản.

2. Điều chỉnh nguồn cung, cơ cấu thị trường bất động sản thông qua điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ, cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản.

3. Gia hạn nộp thuế cho các đối tượng hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ.

4. Hỗ trợ cho vay lãi suất ưu đãi đối với khách hàng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đối với các loại hình bất động sản cần hỗ trợ, ưu tiên phát triển.

5. Điều hành chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ.

6. Thực hiện điều hành chính sách khác để điều tiết thị trường bất động sản trong từng thời kỳ.



*Ảnh: internet*

**NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM  
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH  
BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Theo quy định Điều 80, 81 Luật Kinh doanh bất động sản 2023)*

**I. Về nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản**

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản.

3. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.

6. Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản.

## **II. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản**

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Xây dựng các đề án, chính sách phát triển, quản lý kinh doanh bất động sản;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định biện pháp điều tiết thị trường bất động sản;

d) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

đ) Quản lý việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, quản lý hoạt động môi giới bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

e) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;

g) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước;

h) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;

i) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đình chỉ, tạm dừng, chấm dứt hoạt động hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

l) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;

b) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản và dịch vụ bất động sản khác trong phạm vi của địa phương;

c) Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản, xây dựng, công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trong phạm vi địa phương;

d) Phổ biến, giáo dục pháp luật, theo dõi tình hình thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;

đ) Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;

e) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;

g) Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền do pháp luật quy định và theo sự phân cấp của cơ quan nhà nước cấp trên.

