ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 100/2021/CV- HoREA *"V/v Góp ý Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000-------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2021*

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Xây dựng đã xây dựng Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi) ("Dự thảo Đề cương")* đề xuất bổ sung nhiều chính sách mới. Nhưng, Hiệp hội có quan ngại về một số nội dung đề xuất chưa thật đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với các quy định pháp luật hiện hành và cũng chưa sát với thực tiễn, như sau:

1/- Đề nghị bổ sung quy định quản lý hành vi giao dịch bất động sản, nhất là giao dịch *"đặt cọc"* xảy ra trước thời điểm ký Hợp đồng kinh doanh bất động sản:

"Dự thảo Đề cương" **chưa đề xuất bổ sung** quy định quản lý hành vi giao dịch bất động sản, nhất là giao dịch ***"đặt cọc"* xảy ra trước thời điểm** ký Hợp đồng kinh doanh bất động sản, nên Hiệp hội nghiên cứu và đề xuất như sau:

1.1)- Nhận xét:

(1) Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 **chỉ điều chỉnh các hành vi** giao dịch bất động sản **kể từ thời điểm ký Hợp đồng** kinh doanh bất động sản, **nhưng chưa điều chỉnh các hành vi** giao dịch bất động sản **xảy ra trước thời điểm ký Hợp đồng** kinh doanh bất động sản, như ***"đặt cọc",*** *"hứa mua, hứa bán", "hợp tác đầu tư", "liên doanh liên kết", "hợp đồng góp vốn"...* dẫn đến xuất hiện tình trạng bên bán, bên huy động vốn **lợi dụng** để nhận tiền ***"đặt cọc"* có giá trị lớn,** có trường hợp nhận đến 90% giá trị nhà đất, thậm chí đã xảy ra lừa đảo, trong lúc Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định ***"việc thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng…".***

(2) Khoản 1 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định ***"Đặt cọc*** *là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc)* ***một khoản tiền*** *hoặc kim loại quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn* ***<u>để bảo đảm giao kết</u> hoặc thực hiện <u>hợp đồng</u>",*** nhưng đã **không quy định** trường hợp ***"đặt cọc"*** trong các giao dịch khác thì còn phải áp dụng theo quy định của pháp luật đó, như giao dịch bất động sản thì **còn phải áp dụng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.**

1.2)- Ý kiến đề xuất:

Trên cơ sở xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định về ***"đặt cọc"*** vào *"Dự thảo Đề cương"* như sau:

"Trước khi ký kết hợp đồng với khách hàng, chủ đầu tư dự án bất động sản có thể nhận tiền đặt cọc của khách hàng để bảo đảm giao kết hợp đồng kinh doanh bất động sản; Giá trị đặt cọc do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá 30% giá trị bất động sản; Hình thức văn bản thỏa thuận đặt cọc do các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự".

2/- Đề nghị *"Dự thảo Đề cương"* <u>không bổ sung quy định</u> chủ đầu tư dự án bất động sản <u>phải thực hiện bán</u>, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê bất động sản <u>thông qua sàn giao dịch</u> bất động sản:

Hiệp hội nhận thấy, Điều 14 *"Dự thảo Đề cương"* dự kiến *"Bổ sung quy định* ***chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản"*** **là một bước thụt lùi, không phù hợp** với các quy định hiện hành và cũng không sát với thực tiễn; có thể sinh ra ***"đặc quyền, đặc lợi"*** cho các sàn giao dịch bất động sản; **vi phạm quyền tự chủ kinh doanh** của các chủ đầu tư dự án và **sẽ làm tăng thêm giá bán nhà,** bởi các lẽ sau đây:

2.1)- Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã từng quy định *"tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản"*, nhưng đã được bãi bỏ trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014:

a. Các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản trước ngày 01/07/2015:

- Khoản 2 Điều 22 và Khoản 1 Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản **2006** quy định: *"2.* ***Tổ chức,*** *cá nhân kinh doanh bất động sản* ***phải bán nhà,*** *công trình xây dựng* ***thông qua sàn giao dịch*** *bất động sản"; "1.* ***Tổ chức,*** *cá nhân kinh doanh bất động sản khi* ***bán, chuyển nhượng,*** *cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng* ***phải thông qua sàn giao dịch*** *bất động sản theo quy định của Luật này"* và Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản **2006** quy định: *"1.* ***Tổ chức,*** *cá nhân kinh doanh bất động sản (...)* ***được thành lập sàn giao dịch*** *bất động sản hoặc* ***thuê sàn giao dịch*** *bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản".*

- Điểm d Khoản 3 Điều 9 Nghị định **71/2010**/NĐ-CP quy định ***"chủ đầu tư*** *chỉ được phân chia tối đa cho các hình thức huy động vốn* ***không quá 20%*** *số lượng nhà ở trong mỗi dự án (...)* ***không phải thông qua sàn giao dịch*** *bất động sản nhưng phải thông báo cho* ***Sở Xây dựng*** *nơi có dự án phát triển nhà ở* ***để xác nhận…"*** và Khoản 1, Khoản 4 Điều 60 Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định *"1. (...) Đối với* ***số lượng nhà ở còn lại*** *trong mỗi dự án sau khi phân chia, chủ đầu tư* ***phải thực hiện bán, cho thuê thông qua sàn giao dịch*** *bất động sản (...); 4. Các* ***sàn giao dịch*** *bất động sản không được tham gia đầu tư, mua bán, cho thuê nhà ở mà* ***chỉ được làm trung gian*** *để thực hiện bán, cho thuê nhà ở theo ủy quyền của chủ đầu tư và* ***hưởng phí giao dịch qua sàn****…".*

b. Một số *"bất cập"* của quy định *"tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản"* trước 01/07/2015:

(1) Quy định trên đây **đã xâm phạm** quyền ***"tự quyết định*** *và tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư kinh doanh,* ***tự chủ kinh doanh,*** *lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh,* ***tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng*** *và ký kết hợp đồng"* **của chủ đầu tư** dự án bất động sản do các quy định trên đây cho phép **chủ đầu tư chỉ được tự bán 20%** số lượng sản phẩm; **80%** sản phẩm còn lại **phải bán thông qua sàn giao dịch** bất động sản.

(2) Sàn giao dịch bất động sản không bỏ vốn đầu tư vào dự án bất động sản, nhưng lại **được *"đặc quyền"* bán 80%** sản phẩm của dự án, kiểu ***"tay không bắt giặc"*** là **không bình đẳng, không công bằng** giữa các doanh nghiệp.

(3) Sàn giao dịch bất động sản được ***"đặc lợi"*** khi được ***"hưởng phí giao dịch"*** với mức phí khoảng trên dưới **2% giá trị hợp đồng** cũng là **không công bằng** giữa các doanh nghiệp, chưa tính trường hợp sàn giao dịch bất động sản còn có thể **chiếm dụng** tiền thanh toán hợp đồng của khách hàng với chủ đầu tư.

(4) ***"Phí giao dịch*** *bất động sản qua sàn giao dịch"* bằng khoảng trên dưới **2%** giá trị hợp đồng **là một khoản chi phí không hề nhỏ,** mà chủ đầu tư đã phải **cộng thêm vào giá bán** bất động sản, nhà ở và **người mua phải gánh chịu** khi mua nhà.

(5) Hoạt động môi giới, sàn giao dịch là **rất cần thiết** và là **một bộ phận** của thị trường bất động sản và **giữ vai trò cầu nối** giữa chủ đầu tư dự án và khách hàng, nhưng cần nhận thức rõ *"các* ***sàn giao dịch*** *bất động sản* ***chỉ được làm trung gian*** *để thực hiện bán, cho thuê nhà ở theo ủy quyền của chủ đầu tư và* ***hưởng phí giao dịch qua sàn****"*.

Do vậy, quy định *"tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản"* **đã không phù hợp** với các quy định pháp luật về dân sự, về doanh nghiệp, về đầu tư và **không sát** với thực tiễn, **đã sinh ra** ***"đặc quyền, đặc lợi"*** cho các sàn giao dịch bất động sản; **ảnh hưởng đến quyền tự chủ kinh doanh** của chủ đầu tư và **làm tăng thêm giá bán nhà,** nên **đã được Quốc hội bãi bỏ** trong **Luật Kinh doanh bất động sản 2014.**

2.2)- Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản tại Điều 14 *"Dự thảo Đề cương"* không phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành:

a. Không phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp 2020:

Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định ***"quyền của doanh nghiệp"*** **được** ***"tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh (…) hình thức kinh doanh (…); Tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng".***

b. Không phù hợp với các quy định của Luật Đầu tư 2020:

Khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư 2020 quy định ***"Nhà đầu tư được tự quyết định và tự chịu trách nhiệm*** *về hoạt động đầu tư kinh doanh…".*

c. Không phù hợp với các quy định của Luật Thương mại 2005:

Điều 10, Điều 11, Điều 14 Luật Thương mại 2005 quy định những nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại như ***"bình đẳng"; "tự do, tự nguyện thỏa thuận*** *trong hoạt động thương mại";* ***"bảo vệ lợi ích chính đáng của người tiêu dùng"****…*

d. Không phù hợp với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015:

Điều 116 và điểm b Khoản 1 Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định ***"Giao dịch dân sự*** *là* ***hợp đồng*** *hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự"* và giao dịch dân sự **có hiệu lực** khi có đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện *"Chủ thể tham gia giao dịch dân sự* ***hoàn toàn tự nguyện".***

đ. Không phù hợp với các quy định của chính Luật Kinh doanh bất động sản:

Khoản 1 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định **tổ chức được kinh doanh bất động sản** dưới các hình thức, trong đó có trường hợp *"Đối với đất được Nhà nước giao (...) đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà ở* ***để bán, cho thuê, cho thuê mua;*** *chuyển nhượng quyền sử dụng đất…".*

2.3)- Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản tại Điều 14 *"Dự thảo Đề cương"* cũng không phù hợp với thực tiễn:

(1) Nếu *"bổ sung quy định* ***chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng*** ***<u>thông qua sàn giao dịch bất động sản</u>"*** thì sẽ **không phù hợp** với các nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng của pháp luật về dân sự, về đầu tư, về thương mại; **xâm phạm quyền tự chủ kinh doanh** của chủ đầu tư và cũng **không làm tăng thêm tính minh bạch** của thị trường bất động sản như kỳ vọng, và vẫn có thể xảy ra tranh chấp, khiếu kiện giữa khách hàng, chủ đầu tư với sàn giao dịch.

(2) Việc giao dịch bất động sản **thông qua sàn giao dịch** bất động sản **phải xuất phát từ nhu cầu thực của các bên** trong 02 trường hợp sau đây: ***Một là,*** *chủ đầu tư không tự tổ chức kinh doanh và có nhu cầu thuê sàn giao dịch bất động sản để kinh doanh sản phẩm của dự án;* ***Hai là,*** *người tiêu dùng, người mua nhà do bận rộn, hoặc không muốn tự mình trực tiếp tìm kiếm sản phẩm, hoặc giao dịch với chủ đầu tư, nên có nhu cầu thuê sàn giao dịch bất động sản để giúp giới thiệu sản phẩm và thực hiện giao kết hợp đồng mua, thuê, thuê mua bất động sản.*

(3) Bên cạnh đó, **chất lượng** hoạt động của sàn giao dịch bất động sản **chưa thật sự đảm bảo** do trong tổng số khoảng 320.000 nhân viên môi giới bất động sản hiện nay thì mới chỉ có khoảng **10% có chứng chỉ hành nghề,** hoặc do quy định sàn giao dịch bất động sản chỉ cần có **tối thiểu 02 nhân viên** có chứng chỉ hành nghề là đủ điều kiện hoạt động.

2.4)- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị **bỏ Điều 14** *"Dự thảo Đề cương",* **không bổ sung quy định** chủ đầu tư dự án bất động sản phải thực hiện bán chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê bất động sản **thông qua sàn giao dịch bất động sản;** hoặc **chỉ quy định khuyến khích** các bên có nhu cầu thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản; đi đôi với điều chỉnh nội dung **Điều 91** *"Dự thảo Đề cương"* để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ.

3/- Đề nghị bổ sung quy định thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng:

Để thực hiện Luật Phòng chống rửa tiền 2012 và Nghị định 116/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng chống rửa tiền, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định: ***"Thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng theo quy định của Ngân hàng Nhà nước"*** vào *"Dự thảo Đề cương"*.

4/- Đề nghị bổ sung quy định về loại bất động sản đưa vào kinh doanh là *"công trình xây dựng <u>có chức năng lưu trú</u>", không sử dụng cách liệt kê "căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú" để đảm bảo tính khái quát, bao quát của quy phạm pháp luật:*

4.1)- Nhận xét:

(1) Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định **các loại bất động sản có sẵn, hoặc hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh** bao gồm **nhà, công trình xây dựng, các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hiệp hội nhận thấy, quy định về ***"công trình xây dựng đưa vào kinh doanh"*** của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 phù hợp với Khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai 2013 quy định về ***"Tài sản gắn liền với đất*** *được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở*

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, ***công trình xây dựng khác",*** **nhưng chưa quy định** ***"công trình xây dựng có chức năng lưu trú"*** đưa vào kinh doanh.

Khái niệm ***"công trình xây dựng đưa vào kinh doanh"*** **có tính khái quát cao,** *ví dụ:*

- Công trình BOT giao thông; công trình thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục đưa vào kinh doanh.

- Công trình xây dựng có chức năng lưu trú *như căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel),* ***căn hộ dịch vụ (serviced apartment), căn hộ khách sạn (hometel)****…cũng là* ***bất động sản đưa vào kinh doanh*** *trên thị trường theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.*

- Riêng dự án ***căn hộ dịch vụ (serviced apartment)*** *đầu tiên năm 2008 tại thành phố Hồ Chí Minh là dự án The Manor (Khu B) được Bộ Xây dựng cho phép thực hiện thí điểm và đến nay đã có nhiều dự án căn hộ dịch vụ (serviced apartment) trong cả nước.*

(2) Đối với các ***"công trình xây dựng có chức năng lưu trú"*** như căn hộ du lịch *(condotel),* căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú *(officetel),* căn hộ dịch vụ *(serviced apartment)…* **nằm trong tòa nhà chung cư hỗn hợp** *(complex)* thì **đã được điều chỉnh, quản lý** theo quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

Luật Nhà ở 2014 đã quy định cụ thể về **phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung; về bảo hành, bảo trì công trình xây dựng; về quản lý vận hành tòa nhà; về quyền sử dụng đất chung không thể phân chia** và Thông tư 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng đã ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, trong đó có căn hộ du lịch *(condotel),* căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú *(officetel)* nằm trong tòa nhà chung cư hỗn hợp.

(3) Đối với các ***"công trình xây dựng <u>có chức năng lưu trú</u>"*** như căn hộ du lịch *(condotel),* căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú *(officetel),* căn hộ dịch vụ *(serviced apartment), căn hộ khách sạn (hometel)…* **nằm trong tòa nhà độc lập, khu nhà độc lập xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ** thì **chưa có đầy đủ các quy định pháp luật để điều chỉnh,** *ví dụ như tòa nhà condotel trong khu du lịch nghỉ dưỡng, tòa nhà officetel, tòa nhà căn hộ dịch vụ (serviced apartment) nằm trong khu vực đô thị.*

Do vậy, **rất cần thiết bổ sung quy định về loại bất động sản đưa vào kinh doanh là** ***"công trình xây dựng <u>có chức năng lưu trú</u>"*** vào *"Dự thảo Đề cương".*

4.2)- Ý kiến đề xuất:

Đề nghị bổ sung vào *"Dự thảo Đề cương"* quy định loại bất động sản đưa vào kinh doanh là ***"công trình xây dựng <u>có chức năng lưu trú</u>",*** **không sử dụng** cách quy định liệt kê ***"căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú…"*** **để đảm bảo tính khái quát, bao quát của quy phạm pháp luật** *(vì pháp luật không thể chạy theo thực tiễn)* với nội dung quy định chi tiết về **phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung; về bảo hành, bảo trì công trình xây dựng; về quản lý vận hành tòa nhà; về quyền sử dụng đất chung không thể phân chia,** tương tự như quy định của Luật Nhà ở 2014 về căn hộ nhà chung cư, như sau:

"<u>Điều</u>…: Bất động sản đưa vào kinh doanh là công trình xây dựng có chức năng lưu trú

Phần sở hữu riêng của Bên mua/Bên thuê mua *là phần diện tích bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bên trong phần diện tích khác trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.*

Phần sở hữu riêng của Bên bán/Bên cho thuê mua *là các phần diện tích bên trong và bên ngoài tòa nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán/Bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán/Bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.*

Phần sở hữu chung trong tòa nhà: *(i) Nếu tòa nhà là nhà chung cư thì phần sở hữu chung trong tòa nhà là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật nhà ở, bao gồm: các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này; (ii) Nếu tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong tòa nhà và ghi rõ tại Khoản này.*

Diện tích đất xây dựng tòa nhà *thuộc quyền sử dụng chung được thể hiện theo số hiệu thửa đất (hoặc ô, lô đất); số hiệu tờ bản đồ và tên cơ quan lập bản đồ; diện tích đất sử dụng chung tính theo mét vuông (m^2); hồ sơ, giấy tờ về đất đai.*

Bảo hành *là việc Bên bán/Bên cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.*

Bảo trì tòa nhà *là việc duy tu, bảo dưỡng tòa nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng tòa nhà; hoạt động bảo trì tòa nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây tòa nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.*

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tòa nhà *là khoản tiền…….% giá mua bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà.*

Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà *là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà nhằm đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường.*

Quản lý vận hành tòa nhà *do chủ đầu tư tự thực hiện nếu có chức năng, hoặc thuê tổ chức, doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà sau khi tòa nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng".*

5/- Đề nghị xây dựng hoàn thiện lại quy định *"các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà ở, <u>công trình xây dựng có chức năng lưu trú</u>"* tại Điều 6 Luật Nhà ở 2014; không cần thiết quy định theo hướng quản lý *"mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở"* trong Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi):*

5.1)- Nhận xét:

Điều 21, Điều 30 *"Dự thảo Đề cương"* đề xuất quy định tất cả các bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là *"tổ chức, cá nhân trong nước", "tổ chức, cá nhân*

nước ngoài", "người Việt Nam ở nước ngoài" phải đảm bảo *"yêu cầu đối với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng"* theo hướng quy định ***"mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng*** *nhà ở của tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở"*.

Hiệp hội nhận thấy trong các năm qua, đã có xảy ra tình trạng bên mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án kinh doanh **nhà ở, công trình xây dựng có chức năng lưu trú** và **cả nhà ở riêng lẻ** đã không sử dụng nhà ở, công trình xây dựng có chức năng lưu trú vào mục đích chính là để ở, có trường hợp đã vi phạm *"các hành vi bị nghiêm cấm" (13 hành vi)* quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở 2014, thậm chí có trường hợp sử dụng nhà ở, công trình xây dựng có chức năng lưu trú để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật, có trường hợp có liên quan đến an ninh, an toàn, trật tự xã hội.

Nhưng không vì thế mà *"Dự thảo Đề cương"* phải bổ sung quy định theo hướng quản lý ***"mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng nhà ở, công trình xây dựng*** *của tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở"* vì có thể **làm tăng thêm thủ tục hành chính mà không thực chất.**

5.2)- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề xuất, **không cần thiết** quy định theo hướng quản lý ***"mục đích sử dụng, phạm vi sử dụng nhà ở*** *của tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở"* trong **Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi).***

Nhưng, để tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với việc sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, thuê, thuê mua **nhà ở, công trình xây dựng có chức năng lưu trú,** Hiệp hội đề nghị **xây dựng hoàn thiện lại** quy định *"các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà ở, công trình xây dựng có chức năng lưu trú"* **tại Điều 6 Luật Nhà ở 2014.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;*
- *Văn phòng Chính phủ;*
- *Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;*
  Bộ Nội vụ; Bộ Tài nguyên Môi trường;
  Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Ngoại giao;
  Bộ Công an; Bộ Quốc phòng;
  Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch;
  Ngân hàng Nhà nước;
- *Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;*
- *VCCI;*
- *Ban Chấp hành Hiệp hội;*
- *Qúy vị Hội viên;*
- *Lưu VP.*

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com