

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 117/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2020

“V/v Góp ý kiến Dự thảo Nghị định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý kiến “*Dự thảo Nghị định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP*” (sau đây gọi là “*Dự thảo Nghị định 99*”), nhằm góp phần đảm bảo sự thống nhất giữa Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (sửa đổi) với Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, như sau:

1/- Về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

Hiệp hội thống nhất nội dung Khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 99*” bổ sung Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về “***điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở***” là ***rất cần thiết***, do trước đây, chỉ quy định “*Trình tự, thủ tục xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương*”, mà không có quy định trình tự, thủ tục “***điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương***”.

2/- Về nội dung kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm của địa phương:

2.1)- Quy định của pháp luật về nhà ở:

- Khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở, quy định: “**2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm** và 05 năm trên địa bàn bao gồm ***kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê***”.

- Khoản 5 Điều 19 Luật Nhà ở, về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, quy định: “**5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định sau đây:** a) **Số lượng dự án; tổng số lượng nhà ở và tổng diện tích sàn nhà ở đầu tư xây dựng hàng năm trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn; b) Các nội dung cơ bản của từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; c) Việc công khai các thông tin về dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được thực hiện trong suốt quá trình thực hiện dự án**”.

- Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định: “**3. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của địa phương bao gồm: a) Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và hàng năm; b) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng trong 05 năm và hàng năm, trong đó nêu rõ diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê; c) Xác định chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu; d) Xác định diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ) trong 05 năm và hàng năm; các hình thức đầu tư xây dựng nhà ở; đ) Xác định nguồn vốn huy động cho phát triển các loại nhà ở; thời gian triển khai thực hiện 05 năm và hàng năm; e) Cách thức tổ chức thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan liên quan của địa phương trong việc triển khai kế hoạch phát triển nhà ở**”.

2.2)- Nhận xét:

(1) Quy định lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và **hàng năm** của địa phương **có dấu hiệu duy ý chí và có tính hình thức**, không sát với thực tế nền kinh tế thị trường. Bởi lẽ, trong nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở, phải bao gồm cả vị trí, khu vực phát triển nhà ở, **số lượng dự án, tên dự án, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng**, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và **hàng năm; tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại) cần đầu tư xây dựng**.

Quy định về lập Kế hoạch phát triển nhà ở **chỉ đúng** đối với trường hợp phát triển các dự án nhà ở thực hiện **bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước** theo Luật Đầu tư công, như các dự án nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhưng **không đúng** đối với hoạt động **phát triển các dự án nhà ở thương mại thực hiện bằng nguồn vốn tư nhân**.

Hiệp hội nhận thấy, trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, dưới sự quản lý của Nhà nước, thì **nhà đầu tư có quyền thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật không cấm**. Do vậy, Nhà nước **chỉ cần định hướng** hoạt động đầu tư kinh doanh của khu vực tư nhân (*trong đó có các dự án nhà ở thương mại, dự án kinh doanh bất động sản*), thông qua **các công cụ về quy hoạch**, đặc biệt là **quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quy hoạch xây dựng; Quy hoạch đô thị; Chiến lược và Chương trình phát triển nhà ở. Đồng thời, sử dụng các công cụ về thuế, về tín dụng...** để điều tiết các lĩnh vực của nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản và các dự án phát triển nhà ở thương mại, các dự án kinh doanh bất động sản.

Căn cứ các quy hoạch nêu trên, **nhà đầu tư có quyền sử dụng đất (tự tạo lập quỹ đất dự án phổ biến thông qua phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, theo quy định của pháp luật về đất đai)** và **đề xuất dự án nhà ở**.

Do vậy, không thể “*tư duy cũ theo kiểu lập kế hoạch tập trung như trước đây*”, đối với hoạt động phát triển nhà ở thương mại 05 năm và hàng năm, yêu cầu “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại**”, bao gồm chi tiết “**số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và hàng năm; Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng**”, kể cả “**nhà ở thương mại**”.

(2) Để đảm bảo “*thực hiện đúng*” quy định này, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh dự kiến sẽ ký duyệt đồng thời 02 văn bản: (i) *Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở (hoặc Văn bản công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở)*; (ii) Đồng thời với Văn bản phê duyệt bổ sung dự án nhà ở này vào danh mục dự án nhà ở thuộc kế hoạch phát triển nhà

ở hàng năm của địa phương. Hiệp hội nhận thấy, đây là cách làm chỉ có tính **“hình thức, thủ tục”**, do quy định pháp luật bất cập (như trên) không phù hợp với thực tiễn.

2.3)- Kiến nghị:

Do Khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở 2014 **hiện hành** quy định như trên, nên Hiệp hội đề nghị lập Kế hoạch phát triển nhà ở có các nội dung, như **“Quy hoạch phân khu xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở (bao gồm phát triển nhà ở thương mại)”** và chỉ quy định **“số lượng dự án”** đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ. Không cần thiết xác định **“số lượng dự án nhà ở thương mại”** trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm, vì theo quy định pháp luật và trên thực tế, nhà đầu tư chỉ có thể được chấp thuận dự án đầu tư nếu dự án nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch. Do vậy, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 3** Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, như sau:

“3. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của địa phương bao gồm: a) Quy hoạch phân khu xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở (bao gồm phát triển nhà ở thương mại); số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ), số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và hàng năm; b) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng trong 05 năm và hàng năm, trong đó nêu rõ diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê; c) Xác định chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu; d) Xác định diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ) trong 05 năm và hàng năm; các hình thức đầu tư xây dựng nhà ở; đ) Xác định nguồn vốn huy động cho phát triển các loại nhà ở; thời gian triển khai thực hiện 05 năm và hàng năm; e) Cách thức tổ chức thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan liên quan của địa phương trong việc triển khai kế hoạch phát triển nhà ở”.

3/- Về trách nhiệm của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở:

Hiệp hội nhất trí với nội dung Khoản 2 Điều 1 **“Dự thảo Nghị định 99”** sửa đổi **Điều 9** Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, vì **phù hợp với quy định của Luật Đầu tư 2020** về trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, hoặc Sở Xây dựng về các nội dung liên quan đến nhà ở trước khi trình Thủ tướng Chính phủ, hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **chấp thuận chủ trương đầu tư** theo quy định của Luật Đầu tư.

Tuy nhiên, do Khoản 2 Điều 15 và Khoản 5 Điều 19 Luật Nhà ở, quy định lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và **hàng năm** của địa phương bao gồm **số lượng dự án, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng**, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và **hàng năm**; **tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại) cần đầu tư xây dựng**, như đã nêu tại Mục 3.1 (trên đây), nên Hiệp hội nhất trí với các Khoản 1, 2, 3 và đề nghị **bổ sung thêm Khoản 4** Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (Điều 9 sau khi bổ sung sẽ có 4 Khoản), như sau:

“4. Sau khi có Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở (hoặc Văn bản công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bổ sung dự án nhà ở này vào danh mục dự án nhà ở thuộc kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm của địa phương”.

4/- Về sửa đổi, bổ sung Điều 10, Điều 11 Nghị định 99/2015/NĐ-CP:

Điểm a Khoản 15 Điều 1 **“Dự thảo Nghị định 99”** **bãi bỏ** **“a) Các nội dung liên quan đến quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án quy định tại Điều 10, Điều 11 Nghị định**

99/2015/NĐ-CP”. Quy định này **thiếu tính cụ thể**, nên có thể **làm phát sinh vướng mắc** trong quá trình thực thi pháp luật.

Hiệp hội nhận thấy, Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP đang có **6 Khoản**, nhưng trong “*Dự thảo Nghị định 99*” thì Điều 9 (*mới*) Nghị định 99/2015/NĐ-CP **chỉ có 3 Khoản. Nếu không sửa đổi, bổ sung Điều 10, Điều 11** Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì sẽ không đồng bộ. Ví dụ: Điểm a Khoản 3 Điều 10 “*căn cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 của Nghị định này*”, mà Điều 9 theo “*Dự thảo Nghị định 99*” **chỉ có 3 Khoản mà thôi**.

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng chỉ đạo **xây dựng chi tiết** nội dung Điểm a Khoản 15 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 99*” **sửa đổi, bổ sung Điều 10, Điều 11** Nghị định 99/2015/NĐ-CP để **đảm bảo tính hệ thống và tính đồng bộ** của văn bản pháp luật.

5/- Các trường hợp lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:

5.1)- Khoản 3 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 99” sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:

“Điều 18. Các trường hợp lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc đấu thầu phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp **tổ chức, hộ gia đình, cá nhân** có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác **được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang làm đất ở** nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai thì được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư phải ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai để làm chủ đầu tư dự án. Nhà đầu tư được ủy quyền làm chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản; **các nhà đầu tư cùng tham gia được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu của dự án theo thỏa thuận**”.

5.2)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội tán thành nội dung Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP theo “*Dự thảo Nghị định 99*”.

(2) Hiệp hội **không tán thành** quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác **“được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”**, tại Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, **sẽ bất cập** nếu quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác **“được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”**, vì **không phù hợp** với các quy định của Luật Đầu tư 2020 và Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, bởi lẽ các Luật này chỉ quy định ***“cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư”*** trong trường hợp ***“Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất”***, hoặc ***“Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp”***, hoặc ***“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước chấp thuận”***.

Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Luật Nhà ở 2014 đều không có quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác **“được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang làm đất ở nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư”**, như sau:

- Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, quy định: ***“4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai; b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai (...);”***

- Điểm b và điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020, quy định: ***“b) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 22 như sau: “c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng”***.

- Khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 sửa đổi, bổ sung Điều 7 Luật Xây dựng 2014, tại Điểm d, quy định: ***“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan”***.

- Điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020, sửa đổi, bổ sung **Khoản 1 Điều 23** Luật Nhà ở 2014, quy định ***“Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”***, trong đó có hình thức: ***“1. Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”***, còn việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở và Khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020.

Hiệp hội nhận thấy, thủ tục hành chính về xem xét **“chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”** được cơ quan có thẩm quyền thực hiện **sau khi đã có “Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư”** cho ***“nhà đầu tư”*** và ***“nhà đầu tư”*** đã ***“có quyền sử dụng đất”***, đã ***“nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất”*** theo quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020.

Do vậy, cần bỏ cụm từ **“được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”** tại Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, để không phát sinh vướng mắc trong quá trình thực thi Nghị định của các cơ quan

quản lý nhà nước ở các địa phương.

(3) Bên cạnh đó, còn có **bất cập** do sử dụng cụm từ “*tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*”, không thống nhất với Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, do các Luật này đều sử dụng từ “*nhà đầu tư*”, nên cần thay thế cụm từ “*tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*” bằng từ “*nhà đầu tư*” tại Khoản 3 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 99*”.

(4) Ngoài ra, còn có **bất cập** do quy định “*các nhà đầu tư cùng tham gia được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu của dự án theo thỏa thuận*”, mà không được nhận ủy quyền của chủ đầu tư để kinh doanh sản phẩm của dự án.

Pháp luật hiện hành đã quy định tại Khoản 8 Điều 6 Luật Nhà ở 2014 **cấm** “8. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án*” và tại Khoản 5 Điều 13 Luật Kinh doanh Bất động sản về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản “5. **Không được ủy quyền** cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản”.

Hiệp hội nhận thấy, các quy định này **không đảm bảo được các quyền của chủ đầu tư đối với tài sản**, trong đó có quyền “**ủy quyền**” cho các bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn (*cũng là các bên có quyền và nghĩa vụ liên quan*). Đồng thời Hiệp hội cũng nhận thấy, còn có sự **thiếu nhất quán** trong Luật Kinh doanh bất động sản, bởi lẽ, bên cạnh Khoản 5 Điều 13 quy định “**không được ủy quyền**”, thì tại điểm a Khoản 2 Điều 75 Luật Kinh doanh Bất động sản **lại cho phép bên nhận “dịch vụ quản lý bất động sản”** được quyền “*Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất*”.

Hiệp hội đề nghị xử lý bất cập này khi xem xét sửa đổi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản trong thời gian tới.

5.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện Khoản 3 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 99*” sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:

“Điều 18. Các trường hợp lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc đấu thầu phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp **nhà đầu tư** có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang làm đất ở nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai thì được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư phải ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai để làm chủ đầu tư dự án. Nhà đầu tư được ủy quyền làm chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản; các nhà đầu tư cùng tham gia được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu của dự án theo thỏa thuận”.

6/- Về chuyển nhà ở phục vụ tái định cư thành nhà ở xã hội, nhà ở thương mại:

Hiệp hội nhận thấy, Điều 28 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định **“Điều 28. Mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư”**, nhưng chưa có quy định về **“chuyển nhà ở phục vụ tái định cư thành nhà ở xã hội, nhà ở thương mại”**.

Việc chuyển nhà ở phục vụ tái định cư **thành nhà ở thương mại** phải được thực hiện **đấu giá công khai**, hoặc **đấu thầu rộng rãi**, theo phương thức thanh lý, bán tài sản công (tài sản công là căn hộ tái định cư, dự án tái định cư).

Trước đây, vào năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố đã có chủ trương **chuyển 1.200 căn hộ nhà tái định cư (dôi dư)** thuộc dự án Khu tái định cư xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh **thành nhà ở xã hội**, nhưng chưa thực hiện.

Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh chủ trương **bán đấu giá công khai 5.050 căn hộ nhà tái định cư (dôi dư)** theo **giá thị trường** và các căn nhà này sau khi đã được bán đấu giá thành công thì **chuyển thành nhà ở thương mại** thông thường. Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung mới Điều 28a** Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, như sau:

“Điều 28a. Chuyển nhà ở phục vụ tái định cư thành nhà ở xã hội, nhà ở thương mại

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc chuyển nhà ở phục vụ tái định cư (dôi dư) thành nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp với đặc điểm tình hình thực tế của địa phương. Việc chuyển nhà ở phục vụ tái định cư (dôi dư) thành nhà ở thương mại được thực hiện theo phương thức đấu giá công khai, hoặc đấu thầu rộng rãi theo quy định của pháp luật”.

7/- Về hộ gia đình, cá nhân được xây dựng nhà ở riêng lẻ có từ hai tầng trở lên, mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên (thực chất là nhà chung cư mini):

7.1)- Quy định của pháp luật về nhà ở:

- Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở, quy định: **“2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở. Trường hợp được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó”.**

- Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định: **“2. Đối với nhà ở riêng lẻ được xây dựng có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng), có diện tích sàn tối thiểu mỗi căn hộ từ 30 m2 trở lên và nhà ở này đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu bán, cho thuê mua,**

tặng cho, để thừa kế căn hộ trong nhà ở này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở này thuộc sử dụng chung của các đối tượng đã mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế căn hộ”.

7.2)- Nhận xét:

(1) Thực chất, Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014 và Khoản 2 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP đã cho phép nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng thành nhà có từ hai tầng trở lên, kiểu “chung cư mini”, có thể có nhiều căn hộ nhỏ (diện tích căn hộ không thấp hơn 30 m²).

Trước đây, Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP không có quy định cho phép nhà ở riêng lẻ được xây dựng kiểu “chung cư mini”. Nhưng, Điều 43 Nghị định 71/2010/NĐ-CP (thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP) lại cho phép nhà ở riêng lẻ được xây dựng kiểu “chung cư mini”.

(2) Điều 43 Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014 là căn cứ pháp lý, đã làm cho tình trạng phát triển “chung cư mini” nở rộ trong thời gian qua. Thậm chí có những trường hợp xây dựng “chung cư mini” không phép, trái phép, sai phép, khó kiểm soát tại các đô thị, vừa gây mất an toàn cho người sử dụng nhà, vừa ảnh hưởng đến mỹ quan và làm gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị.

(3) Tuy nhiên, do Luật Nhà ở 2014 (**hiện hành**) đã cho phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thành nhà từ hai tầng trở lên, kiểu “chung cư mini”, nên cần phải quy định chi tiết thực hiện trong Nghị định 99/2015/NĐ-CP để quản lý chặt chẽ và hiệu quả.

7.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung “**Điều 29a. Nhà ở riêng lẻ có từ hai tầng trở lên của hộ gia đình, cá nhân**” vào CHƯƠNG III. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở Nghị định 99/2015/NĐ-CP, để quản lý chặt chẽ loại hình nhà ở này, như sau:

“Điều 29a. Nhà ở riêng lẻ có từ hai tầng trở lên của hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở riêng lẻ có từ hai tầng trở lên thì phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy phép xây dựng, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và điều kiện cơ sở hạ tầng của khu vực”.

8/- Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư:

8.1)- Khoản 4 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 99” sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:

“4. Khoản 1, Khoản 2 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Chủ đầu tư phải mở một tài khoản vốn chuyên dùng có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua, chủ đầu tư nộp theo quy định.

2. Chủ đầu tư phải ghi thống nhất tài khoản đã mở theo quy định tại Khoản 1 Điều này trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư ký với khách hàng (bao gồm số tài khoản, tên tài khoản và tên tổ chức tín dụng nơi mở tài

khoản này); người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở phải nộp 2% kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng này; nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này mà vẫn bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư cho người mua, thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí 2% này”.

8.2)- Nhận xét:

Hiệp hội hoan nghênh nội dung Khoản 4 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 99” sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Nhưng Hiệp hội đề nghị **hoàn thiện thêm** Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (theo “Dự thảo Nghị định 99”) bổ sung quy định **trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong giai đoạn đã bàn giao căn hộ, diện tích khác cho người mua, nhưng chưa thành lập được Ban quản trị** nhà chung cư (ngoài phần trách nhiệm bảo hành nhà chung cư trong 60 tháng theo quy định tại Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở). Chi phí bảo trì này do **chủ đầu tư “chi trước” và sẽ được quyết toán lại** khi bàn giao “quỹ bảo trì nhà chung cư” cho Ban quản trị nhà chung cư.

Hiệp hội nhận thấy, chính vì có trách nhiệm này, mà tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì, như sau: “**3. Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm nghiệm thu đưa toàn bộ nhà chung cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% cho Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ban quản trị) theo quy định của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải chuyển số kinh phí này vào tài khoản đã lập quy định tại Khoản 1 Điều này; 4. Sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang tạm quản lý thì chủ đầu tư và Ban quản trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật về nhà ở sang cho Ban quản trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì của Ban quản trị và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sang cho Ban quản trị được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi”.**

8.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (theo Khoản 4 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 99”), như sau:

“2. Chủ đầu tư phải ghi thống nhất tài khoản đã mở theo quy định tại Khoản 1 Điều này trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư ký với khách hàng (bao gồm số tài khoản, tên tài khoản và tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản này); người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở phải nộp 2% kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng này; nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này mà vẫn bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư cho người mua, thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí 2% này.

Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong giai đoạn đã bàn giao căn hộ, diện tích khác cho người mua nhưng chưa thành lập được Ban

quản trị nhà chung cư. Chi phí bảo trì này sẽ được quyết toán khi chủ đầu tư bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư”.

9/- Về bãi bỏ các nội dung liên quan đến hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT) dự án xây dựng nhà ở:

Hiệp hội nhận thấy, Điểm b Khoản 15 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 99*” **bãi bỏ các nội dung liên quan đến hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT)** dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điều 14, Khoản 2 Điều 26, điểm c Khoản 2, điểm c và d Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, là **phù hợp và tuân thủ đúng** với quy định tại Khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (Luật PPP), theo đó, sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 36; Khoản 1 Điều 53; Bãi bỏ điểm b Khoản 3 Điều 40, điểm b Khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở 2014, quyết định **bãi bỏ** các nội dung liên quan đến **dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng – chuyển giao (Dự án BT)** đối với dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; dự án nhà ở xã hội; dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Hiệp hội tán thành quy định tại Khoản 6 Điều 99 Luật PPP, quyết định **dừng thực hiện dự án BT mới**, kể từ ngày Luật Đầu tư có hiệu lực (01/01/2021), là rất cần thiết.

Hiệp hội nhận thấy, **dự án BT** là một trong những hình thức thực hiện **chủ trương xã hội hóa đầu tư** của Đảng và Nhà nước, **nhằm huy động nguồn lực của khu vực tư nhân** tham gia đầu tư phát triển các công trình hạ tầng, dịch vụ, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, trong đó có các **dự án nhà ở xã hội; dự án nhà ở công vụ; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, vừa đảm bảo lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư, vừa không làm thất thoát tài sản công là quỹ đất và trụ sở làm việc.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **chỉ nên dừng dự án BT trong giai đoạn 2020-2022 để rà soát, xây dựng hoàn thiện đồng bộ cơ chế chính sách, pháp luật.** Trước hết là cần tập trung rà soát, xem xét sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (*bao gồm cả Nghị định 63/2018/NĐ-CP và Nghị định 69/2019/NĐ-CP*); Luật Đầu tư công; Luật Ngân sách nhà nước; Luật Đấu thầu; Luật Giá tài sản, Luật Giá, nhằm **bịt kín các lỗ hổng**, để có thể đủ điều kiện **khởi động lại** phương thức đầu tư **dự án BT từ khoảng năm 2023 trở đi.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBDS;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com