

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 16/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 01 năm 2023

“V/v Góp ý một số quy định của Dự
thảo Luật Kinh doanh bất động sản
(sửa đổi)”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Bộ Tư pháp

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Xây dựng đã cầu thị, tiếp thu nhiều ý kiến góp ý và đã sửa đổi, bổ sung vào Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), điển hình là các quy định sau đây:

(1) Đã **bổ sung** khoản 7 Điều 24 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định về **“đặt cọc” trước thời điểm ký hợp đồng** mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng và nhà đầu tư, nhất là để **ngăn chặn** tình trạng **“đầu nậu, cò đất, cò nhà, doanh nghiệp bất lương” lợi dụng** quy định **“đặt cọc”** của Bộ Luật dân sự để **thực hiện hành vi lừa đảo** khách hàng.

(2) Khoản 2 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định: “2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng” đã **“luật hoá” một phần** nội dung khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội khóa 14 “về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng” cho phép **“được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”**.

(3) Đã **bổ sung** quy định về **“Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú”** của Nghị định 02/2022/NĐ-CP **nâng cấp** thành điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng, nhà đầu tư mua, thuê mua căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel).

(4) Khoản 2 Điều 49 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã **bổ sung** quy định về **“2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan về tín dụng, thanh toán” để bảo đảm công khai, minh bạch.**

(5) Các quy định tại Mục 2 và Mục 3 Chương VII Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định điều kiện thành lập và thủ tục cấp Giấy phép đăng ký hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; quy định cụ thể các trường hợp giao dịch bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản; quy định **“các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch hoặc tổ chức môi giới”** sẽ giúp nâng cao chất lượng hoạt động môi giới và sàn giao dịch bất động sản trong thời gian tới.

(6) Khoản 4 Điều 63 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) quy định “*nghĩa vụ của Sàn giao dịch bất động sản*” **phải “4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**. Quy định này cũng yêu cầu Sàn giao dịch thực hiện trách nhiệm báo cáo theo quy định của “*Luật phòng, chống rửa tiền 2022*” trong lĩnh vực bất động sản và trở thành nguồn cung cấp thông tin kịp thời cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các quy định trên đây **phù hợp** với **chủ trương** của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 6 yêu cầu “*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*” và **phù hợp** với **thực tiễn** so với các Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) trước đây.

Hiệp hội xin được góp ý một số quy định còn “*bất cập, hạn chế*”, sau đây:

1/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) quy định trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng dự án chịu trách nhiệm thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước:

1.1)- Nhận xét:

(1) Đề nghị thống nhất coi **chuyển nhượng dự án, một phần dự án là hoạt động kinh doanh “bình thường”** của doanh nghiệp thuộc “*quyền tự chủ sản xuất, kinh doanh*” của doanh nghiệp đã được quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2014, 2020.

Có ý kiến cho rằng nếu cho phép chuyển nhượng dự án “*thông thoáng*” thì một dự án có thể chuyển nhượng nhiều lần sẽ dẫn đến làm “*đội giá*” nhà ở, hoặc doanh nghiệp “*lợi dụng xí phần*” dự án rồi chuyển nhượng “*kiếm chênh lệch giá, thu lợi bất chính*”, Hiệp hội nhận thấy **không đáng quan ngại** vì trong nền kinh tế thị trường thì **giá cả do các quy luật thị trường quyết định, không phải do ý chí chủ quan của doanh nghiệp và Nhà nước có nhiều công cụ để kiểm soát, quản lý thị trường bất động sản**.

Hơn nữa, khi chuyển nhượng dự án, một phần dự án thì doanh nghiệp **phải nộp thuế, khắc phục tình trạng “chuyển nhượng chui, nấp bóng”** dưới hình thức **chuyển nhượng cổ phần, thay đổi cổ đông, chuyển nhượng doanh nghiệp (thực chất là chuyển nhượng dự án)** có thể làm **thất thu, thất thoát** nguồn thu **ngân sách nhà nước** và làm **giảm tính minh bạch** của thị trường bất động sản.

(2) Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội khóa 14 “*thông thoáng, hợp lý*” hơn so với khoản 2 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) do khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 **không yêu cầu** bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án là tài sản bảo đảm là nợ xấu **phải “đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước”**.

(3) Hiệp hội nhận thấy, trường hợp dự án **đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** thì **chủ đầu tư chuyển nhượng chắc chắn đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước.

Trường hợp dự án chỉ có **quyết định giao đất, cho thuê đất** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì có 02 trường hợp xảy ra: (i) **Chủ đầu tư chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận**; (ii) **Chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên chưa được cấp Giấy chứng nhận**.

(4) Điều 41 Luật Đầu tư 2020 quy định về “**điều chỉnh dự án đầu tư**”, cho phép “**nhà đầu tư có quyền điều chỉnh mục tiêu (...) sáp nhập các dự án hoặc chia tách một dự án thành nhiều dự án...**”, kể cả trường hợp **nhà đầu tư sau khi nhận chuyển nhượng dự án**, một phần dự án có nhu cầu **điều chỉnh dự án**, dẫn đến làm **phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung** đối với Nhà nước.

(5) Hiệp hội nhận thấy, pháp luật về đất đai quy định chủ đầu tư dự án **chỉ được cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước và nghĩa vụ tài chính này chỉ thực hiện **một lần**. Hơn nữa, **bên nhận chuyển nhượng dự án** thường là các tổ chức kinh tế có **năng lực tài chính** nên hoàn toàn có thể **bổ sung** quy định **bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này và không có “nguyên cơ” làm thất thu, thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước**.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 41** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay cho bên chuyển nhượng”.

2/- Đề nghị xem xét **bổ** quy định “**bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**” vì có một số “**bất cập, hạn chế**” và **làm tăng giá thành, làm tăng giá bán nhà ở** mà người mua nhà phải gánh chịu khi mua nhà:

2.1)- Một số “**bất cập, hạn chế**” của quy định “**bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**”:

Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định “**bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**”.

Khoản 1 Điều 27 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) “7. Chủ đầu tư dự án bất động sản **trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được** ngân hàng thương mại có đủ năng lực có cam kết sẽ phát hành bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”.

Sau 7 năm thực hiện quy định này đã bộc lộ một số “**bất cập, hạn chế**”, như sau:

a. Quy định “**bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**” **làm tăng giá thành, làm tăng giá bán nhà ở** mà người mua nhà phải gánh chịu “**phí bảo lãnh ngân hàng**” (bằng khoảng 2% giá bán nhà):

(1) Chủ đầu tư phải trả “**phí bảo lãnh ngân hàng**” thường bằng khoảng 2% tổng giá trị tài sản bảo lãnh là dự án nhà ở thương mại có giá trị rất lớn nên “**phí bảo lãnh**” cũng rất cao.

“**Phí bảo lãnh ngân hàng**” được chủ đầu tư “**trả trước**” cho ngân hàng nhưng được chủ đầu tư tính vào giá thành **làm tăng giá bán nhà ở** mà “**cuối cùng**” thì người mua nhà phải gánh chịu “**phí bảo lãnh ngân hàng**” (bằng khoảng 2% giá bán nhà).

(2) Hiệp hội nhận thấy, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang rất nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để kéo giảm giá nhà ở. Do vậy, nên rất cần thiết xem xét **bổ** quy định

bảo lãnh ngân hàng trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai để góp phần **kéo giảm giá bán nhà ở, có lợi cho người mua nhà.**

b. Có “dấu hiệu” quy định “bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai” hầu như chỉ “làm lợi” cho ngân hàng thương mại:

(1) Hầu hết ngân hàng thương mại thực hiện “bảo lãnh” cũng chính là ngân hàng đã cho chủ đầu tư vay tín dụng để đầu tư xây dựng, phát triển dự án đó và **đã nhận thế chấp** chính dự án đó để bảo đảm khoản vay.

(2) Ngân hàng thương mại vừa được chủ đầu tư trả lãi vay ngân hàng, vừa được lấy “**phí bảo lãnh**” thường bằng khoảng 2% tổng giá trị tài sản bảo lãnh là dự án nhà ở thương mại có giá trị rất lớn nên “**phí bảo lãnh**” cũng rất cao mà rất ít bị “**rủi ro**”. Bởi lẽ, Điều 40 và Chương VI Luật các tổ chức tín dụng 2010 đã quy định chặt chẽ về “**hệ thống kiểm soát nội bộ**”, về “**các hạn chế để bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng**”, kiểm soát, phòng chống tình trạng “**sở hữu chéo**” và để được vay vốn tín dụng hoặc được “bảo lãnh” thì tại khoản 3, khoản 4 Điều 7 và điểm b khoản 2 Điều 16 Thông tư 39/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước đã quy định “**điều kiện vay vốn**” và “**cung cấp thông tin**” thì người vay vốn tín dụng, bao gồm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải “**3. Có phương án sử dụng vốn khả thi; 4. Có khả năng tài chính để trả nợ (...); b) Báo cáo việc sử dụng vốn vay và chứng minh vốn vay được sử dụng đúng mục đích ghi trong thỏa thuận cho vay**”.

Nếu cả chủ đầu tư dự án nhà ở và ngân hàng thương mại cấp tín dụng đều thực hiện đúng các quy định pháp luật về tín dụng (trên đây) thì gần như sẽ không phát sinh “**rủi ro**” trong hoạt động cấp tín dụng.

c. Nếu thực hiện đúng quy định “bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai” thì “khó” cho cả ngân hàng thương mại và chủ đầu tư vì vừa làm giảm năng lực cho vay tín dụng của ngân hàng thương mại và vừa làm tăng “khối tài sản bảo đảm” của doanh nghiệp cho “khoản bảo lãnh” nên không được khai thác sử dụng hiệu quả “khối tài sản bảo đảm” này:

- Điểm c khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 quy định: “**c) Bảo lãnh ngân hàng**” là một hình thức cấp tín dụng, được tính trong tổng “**hạn mức tín dụng**”.

- Khoản 1 Điều 128 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 về “**Giới hạn cấp tín dụng**” quy định: “**1. Tổng mức dư nợ cấp tín dụng đối với một khách hàng không được vượt quá 15% vốn tự có của ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, quỹ tín dụng nhân dân, tổ chức tài chính vi mô; tổng mức dư nợ cấp tín dụng đối với một khách hàng và người có liên quan không được vượt quá 25% vốn tự có của ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, quỹ tín dụng nhân dân, tổ chức tài chính vi mô**”.

Các quy định trên đây dẫn đến các hệ quả, như sau:

(1) Doanh nghiệp A được ngân hàng B cấp hạn mức tín dụng 2.000 tỷ đồng, nếu thực hiện bảo lãnh ngân hàng với giá trị 500 tỷ đồng thì doanh nghiệp A chỉ còn có thể được vay tín dụng 1.500 tỷ đồng.

(2) Để được ngân hàng bảo lãnh với giá trị 500 tỷ đồng thì doanh nghiệp A phải có tài sản bảo đảm với giá trị thực tế khoảng 650-700 tỷ đồng (bởi lẽ ngân hàng thương mại thường chỉ đánh giá tài sản bảo đảm bằng khoảng 60-70% giá trị thực tế). Tài sản bảo đảm này gần như bị “**phong tỏa**” nên chủ đầu tư không thể khai thác, sử dụng hiệu quả.

(3) Phần lớn các ngân hàng thương mại có “**vốn tự có**” không lớn, trong lúc dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị thường có giá trị rất lớn. Nếu thực thi đúng quy định “bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai” thì hầu như các ngân hàng thương mại không có đủ năng lực để đáp ứng, nên quy định này thiếu tính khả thi, không sát với tình hình thực tiễn và chưa thực chất.

d. Quy định “bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai” chưa phải là giải pháp cần thiết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà:

(1) Quy định bảo lãnh ngân hàng trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có mục đích nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà hình thành trong tương lai, trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà đúng theo cam kết trong hợp đồng nhưng trên thực tế 7 năm qua đã cho thấy hầu như các dự án nhà ở (mới) đã hoàn thành đầy đủ pháp lý và được phép huy động vốn thì không xảy ra tình trạng chậm hoặc không bàn giao nhà cho khách hàng theo tiến độ cam kết do chủ đầu tư đã sử dụng vốn vay tín dụng, vốn huy động của khách hàng đúng mục đích và được ngân hàng cấp tín dụng đã giám sát chặt chẽ việc sử dụng vốn vay đúng mục đích theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7 và điểm b khoản 2 Điều 16 Thông tư 39/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, trong các năm qua có một số chủ đầu tư dự án không bàn giao nhà cho khách hàng đúng tiến độ hoặc không làm được “sổ hồng” cho khách hàng là do “*vướng mắc về pháp lý*”, chủ yếu là do đất dự án có nguồn gốc là “*đất công*” hoặc “*đất dự án*” có nguồn gốc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, hoặc chưa hoàn tất thủ tục đầu tư xây dựng, mà các dự án này đều đã được chấp thuận đầu tư từ nhiều năm trước đây.

Do vậy, quy định “*bảo lãnh ngân hàng*” không thật sự cần thiết mà chỉ làm tăng chi phí, làm tăng giá thành và giá bán nhà ở, không có lợi cho người mua nhà và hầu như chỉ “*làm lợi*” cho ngân hàng thương mại.

2.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị xem xét **bổ quy định** tại Điều 27 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về “*bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai*”, vì có một số “*bất cập, hạn chế*” (nêu trên) đề góp phần làm giảm giá thành, làm giảm giá bán nhà ở cho người mua nhà.

(2) Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà đúng theo cam kết trong hợp đồng, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước tập trung chỉ đạo ngân hàng thương mại tăng cường giám sát chặt chẽ chủ đầu tư dự án nhà ở phải sử dụng vốn vay tín dụng đúng mục đích theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7 và điểm b khoản 2 Điều 16 Thông tư số 39/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng phối hợp với Ngân hàng Nhà nước và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có biện pháp giám sát chặt chẽ chủ đầu tư dự án nhà ở phải sử dụng vốn huy động của khách hàng đúng mục đích và bàn giao nhà đúng tiến độ cam kết theo hợp đồng.

3/- Đề nghị bổ sung loại sản phẩm “*công trình xây dựng không phải là nhà ở có công năng phục vụ mục đích lưu trú*” vào điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “*Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc công trình xây dựng không phải là nhà ở có công năng phục vụ mục đích lưu trú*” để bảo đảm “*phạm vi điều chỉnh*” của luật:

3.1)- Nhận xét:

(1) Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “*Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản*”, tại điểm b khoản 1 quy định: “*b) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú*” chỉ điều chỉnh 02 đối tượng là “*căn hộ du lịch*” (condotel) và “*căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú*” (officetel) theo cách “*liệt kê*” nên đã không khái quát hoá “*phạm vi điều chỉnh*” của luật, nên chưa bao gồm loại

hình “**căn hộ dịch vụ (serviced apartment)**” đã tồn tại từ lâu, hoặc “**cửa hàng kết hợp lưu trú (shophouse)**” trong toà nhà chung cư hỗn hợp, toà nhà condotel và có thể trong tương lai gần sẽ có loại hình “**căn hộ trải nghiệm nông nghiệp (farmstay)**” trong toà nhà cao tầng (Hiện nay mới chỉ có **farmstay dạng nhà riêng lẻ**), nên chưa bảo đảm “**phạm vi điều chỉnh**” của luật.

(2) Điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chưa **thật đồng bộ, thống nhất** với khoản 2 Điều 6 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “**các loại bất động sản đưa vào kinh doanh**” trong đó có “**2. Công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú**” có tính khái quát cao hơn.

Hiệp hội nhận thấy, nên sử dụng khái niệm “**công trình xây dựng không phải là nhà ở có công năng phục vụ mục đích lưu trú**” để bổ sung thêm vào điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“b) Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc công trình xây dựng không phải là nhà ở có công năng phục vụ mục đích lưu trú”.

4/- Góp ý về giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản:

4.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội hoan nghênh khoản 1 Điều 57 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “**1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản**” đã hợp lý hơn.

Nhưng, Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết bổ sung** trường hợp cá nhân, hộ gia đình tự thực hiện hoặc liên kết, hợp tác với “**đầu nậu**”, doanh nghiệp bất động sản để “**phân lô, bán nền**” phải thực hiện giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp giao dịch với người không có quan hệ huyết thống, quan hệ hôn nhân hoặc con nuôi, người được cấp dưỡng theo quy định pháp luật, để bảo vệ quyền lợi của khách hàng và góp phần ngăn chặn hành vi lừa đảo và các con “**sốt đất**” như đã xảy ra trong thời gian qua.

(2) Hiệp hội hoan nghênh Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại khoản 2 Điều 65 quy định “**2. Các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một sàn giao dịch bất động sản hoặc tổ chức môi giới**” và khoản 1 Điều 58 quy định “**1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp** theo pháp luật về doanh nghiệp” và tại khoản 1 Điều 60 quy định “**1. Sàn giao dịch bất động sản sau khi đáp ứng đầy đủ các quy định tại Điều 58 của Luật này phải gửi hồ sơ đăng ký hoạt động đến Sở Xây dựng nơi có trụ sở của Sàn giao dịch để được cấp Giấy phép đăng ký hoạt động**”, có nghĩa là bên cạnh các “**doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản**” chuyên nghiệp thì các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị cũng có thể đăng ký hoạt động Sàn giao dịch bất động sản nếu hội đủ điều kiện.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 57 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như sau:

“1. Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản hoặc đất nền phân lô của cá nhân, hộ gia đình được tách thửa đất mà một bên giao dịch là người không có quan hệ huyết thống, quan hệ hôn nhân hoặc con nuôi, người được cấp dưỡng theo quy định pháp luật phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản”.

5/- Kiến nghị quy định về **“thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua”** của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản và Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

5.1)- Góp ý về thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất và việc đăng ký đất đai, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên cơ sở so sánh, đối chiếu các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai (sửa đổi):

a. Quy định pháp luật liên quan:

- Khoản 5 Điều 14 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “5. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê mua được xác định theo nguyên tắc sau:

a) Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản từ chủ đầu tư dự án sang cho bên mua là thời điểm bên bán bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b) Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản từ chủ đầu tư dự án sang cho bên thuê mua là thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

c) Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng từ tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản sang bên bán, bên thuê mua không thuộc trường hợp quy định tại điểm a Khoản này là thời điểm các bên ký kết hợp đồng đã thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng để bên bán, bên thuê mua được đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo quy định của pháp luật”.

- Điều 14 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định **“thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở”** trong các trường hợp sau đây:

“1. Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; **2. Trường hợp mua bán nhà ở** mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; **3. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở** thì thời điểm xác lập quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở; **4. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua** thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm xác lập quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; **5. Trường hợp thừa kế nhà ở** thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật

dân sự; **6. Các giao dịch về nhà ở quy định** tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này”.

- Dự thảo **Luật Đất đai (sửa đổi)** quy định về **“thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất”** tại khoản 1 Điều 29 như sau: **“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...”** và tại khoản 1, khoản 5 Điều 132 quy định: **“1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (...)** 5. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất **có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào sổ địa chính**”.

- Điều 221 **Bộ Luật Dân sự 2015** về **“căn cứ xác lập quyền sở hữu”** quy định quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong 08 trường hợp và tại khoản 8 quy định: **“8. Trường hợp khác do luật quy định”**.

b. Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, quy định về **“thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua”** tại khoản 5 Điều 14 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã **đồng bộ, thống nhất** với quy định về **“thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở”** của Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), nhưng **chưa thật đồng bộ, thống nhất** với quy định về thời điểm **“có hiệu lực của việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất”** của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào sổ địa chính”** và **“người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”**.

(2) Ngoài ra, điểm c khoản 5 Điều 14 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có sự **“nhầm lẫn”** khi sử dụng từ **“bên bán”** trong cụm từ **“bên bán, bên thuê mua”**, mà lẽ ra phải sử dụng từ **“bên mua”** trong cụm từ **“bên mua, bên thuê mua”** thì mới **chính xác**.

5.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung thêm cụm từ **“và thực hiện đăng ký đất đai, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”** vào cuối khoản 6 Điều 17 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“6. Bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được xác lập quyền sở hữu tài sản đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua kể từ thời điểm đã được nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng từ bên bán, bên cho thuê mua hoặc đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua theo hợp đồng đã ký kết và thực hiện đăng ký đất đai, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 5 Điều 14 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“c) Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng từ tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản sang ~~bên bán~~ mua, bên thuê mua không thuộc trường hợp quy định tại điểm a Khoản này là thời điểm các bên ký kết hợp đồng đã thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng để bên bán, bên thuê mua được đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua theo quy định của pháp luật”.

6/- Đề nghị bố cục lại Điều 3 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo thứ tự bảng chữ cái (a, b, c...) để thống nhất với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com