ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 103/2021/CV- HoREA *"V/v Góp ý bổ sung "Dự thảo 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 10 tháng 11 năm 2021*

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 100/2021/CV-HoREA ngày 30/10/2021 góp ý Dự thảo Đề cương Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi) (Sau đây gọi là "Dự thảo Đề cương").* Trong đó, Hiệp hội đã đề nghị Bộ Xây dựng xem xét **bỏ** *"đề xuất 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 các sàn giao dịch*** *bất động sản",* do quan ngại nếu quy định này được thông qua thì **sẽ phát sinh các hệ quả tiêu cực đến môi trường đầu tư kinh doanh** và **không công bằng** vì có thể tạo ra ***"lợi thế"*** **không chính đáng** và ***"đặc quyền, đặc lợi"*** cho các **sàn giao dịch bất động sản,** mà các sàn giao dịch cũng là doanh nghiệp như chủ đầu tư dự án bất động sản.

Nay, Hiệp hội xin được góp ý bổ sung như sau:

1/- *"Đề xuất 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 các sàn giao dịch bất động sản"* không phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước về chống tiêu cực ngay trong công tác xây dựng pháp luật, không bị chi phối, tác động bởi các hành vi không lành mạnh của bất cứ tổ chức, cá nhân nào, không để xảy ra tình trạng <u>lồng ghép *"lợi ích nhóm"*</u>, lợi ích cục bộ:

Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII đã quyết định 03 đột phá chiến lược, trong đó đột phá số 1 là ***"Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển,*** *trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Đổi mới quản trị quốc gia theo hướng hiện đại, cạnh tranh hiệu quả.* ***Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế,*** *thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính, hợp tác công - tư; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực bằng hệ thống pháp luật".*

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, Bộ Chính trị đã ban hành Kết luận số 19-KL/TW ngày 14/10/2021 *"Về định hướng chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội Khóa XV"* chỉ đạo *"Chú trọng hoàn thiện hệ thống pháp luật* ***đầy đủ, đồng bộ, thống nhất, kịp thời, khả thi, ổn định, công khai, minh bạch, có sức cạnh tranh quốc tế;*** ***<u>lấy quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân, doanh nghiệp làm trọng tâm</u>;*** *tăng cường giám sát, kiểm soát việc thực hiện quyền lực nhà nước; thúc đẩy đổi mới sáng tạo. Khắc phục ngay tình trạng văn bản luật thiếu tính ổn định, "luật khung, luật ống", chậm ban hành văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Đồng thời, siết chặt kỷ luật, kỷ cương, đề cao trách nhiệm, nhất là người đứng đầu trong xây dựng pháp luật;* ***<u>chống tiêu cực ngay trong công tác xây dựng pháp luật, không bị chi phối, tác động bởi các hành vi không lành mạnh của bất cứ tổ chức, cá nhân nào, không để xảy ra tình trạng lồng ghép "lợi ích nhóm"</u>, lợi ích cục bộ*** *của cơ quan quản lý nhà nước trong văn bản pháp luật".*

Ngày 03/11/2021, tại Hội nghị triển khai Kết luận 19-KL/TW của Bộ Chính trị, Ông Võ Văn Thưởng - Ủy viên Bộ Chính trị - Thường trực Ban Bí thư nhấn mạnh ***"Tuyệt đối***

không để xảy ra tình trạng "tham nhũng chính sách", không được lồng ghép lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ *của cơ quan quản lý nhà nước trong văn bản pháp luật hoặc chỉ thiên về tạo thuận lợi cho cơ quan quản lý nhà nước,* ***mà thiếu đồng hành với người dân, doanh nghiệp".***

Phát biểu bế mạc Hội nghị này, Ông Vương Đình Huệ - Ủy viên Bộ Chính trị - Chủ tịch Quốc hội ***"yêu cầu cần quan tâm chống tiêu cực ngay trong công tác xây dựng pháp luật, <u>không để xảy ra việc lồng ghép lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ</u>*** *của cơ quan quản lý nhà nước trong văn bản luật; quan tâm* ***bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân và doanh nghiệp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh.*** *Tất cả dự án luật, dự thảo nghị quyết không bảo đảm chất lượng thì dứt khoát trả lại. Quốc hội yêu cầu Chính phủ liêm chính thì* ***bản thân công tác lập pháp cũng phải liêm chính, <u>không để lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ cài cắm</u> vào quá trình xây dựng luật".***

Trước đó, Ông Phạm Minh Chính - Ủy viên Bộ Chính trị - Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 01/07/2021 của Chính phủ chỉ đạo *"Các bộ, cơ quan cần tích cực, chủ động, sáng tạo, quyết liệt, thực hiện các giải pháp để* ***khắc phục triệt để những bất cập, hạn chế trong công tác xây dựng pháp luật,*** *siết chặt kỷ luật, kỷ cương hành chính, làm rõ* ***trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, cá thể hóa trách nhiệm cá nhân, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu*** *trong xây dựng pháp luật".*

Do vậy, *"đề xuất 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 các sàn giao dịch bất động sản"*** mà nếu được thông qua, sẽ tạo ra ***"lợi thế"*** **không chính đáng và** ***"đặc quyền, đặc lợi"*** **cho các sàn giao dịch bất động sản, nên <u>không phù hợp</u> với quan điểm, đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước về <u>chống tiêu cực ngay trong công tác xây dựng pháp luật</u>; không bị chi phối, tác động bởi các hành vi không lành mạnh của bất cứ tổ chức, cá nhân nào;** ***"<u>không để lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ cài cắm</u> vào quá trình xây dựng luật";*** **tuyệt đối không để xảy ra tình trạng** ***"tham nhũng chính sách";*** **khắc phục triệt để những bất cập, hạn chế trong công tác xây dựng pháp luật,** siết chặt kỷ luật, kỷ cương hành chính, làm rõ **trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, cá thể hóa trách nhiệm cá nhân, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu** trong xây dựng pháp luật.

2/- ***"Đề xuất 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 các sàn giao dịch bất động sản"*** **mà nếu được thông qua thì sẽ xâm phạm** ***"các quyền hợp pháp"*** **của doanh nghiệp:**

"Đề xuất 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 các sàn giao dịch*** *bất động sản"* nếu được thông qua thì có nghĩa là chủ đầu tư ***"bắt buộc"*** phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua **<u>100% sản phẩm</u> nhà ở, công trình xây dựng** của dự án bao gồm nhà ở, căn hộ du lịch *(condotel),* văn phòng kết hợp lưu trú *(officetel)*, căn hộ dịch vụ *(serviced apartment),* các loại hình công trình xây dựng đưa vào kinh doanh như các công trình thương mại, y tế, giáo dục, dịch vụ v.v… **tất thảy** đều phải **thông qua sàn giao dịch** bất động sản.

Hiệp hội xin lưu ý là trong giai đoạn 2007 - 2015, mặc dù Khoản 2 Điều 22 và Khoản 1 Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản **2006** quy định chủ đầu tư dự án bất động sản ***"phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch*** *bất động sản",* nhưng trên thực tế, Nghị định 153/2007/NĐ-CP đã **không quy định** việc chủ đầu tư **phải thực hiện bán, cho thuê <u>nhà ở, công trình xây dựng</u> thông qua sàn giao dịch** bất động sản và mãi đến ngày 23/06/2010, tại điểm d Khoản 3 Điều 9; Khoản 1, Khoản 4 Điều 60 Nghị định **71/2010**/NĐ-CP **mới** quy định **chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê 80% số lượng <u>nhà ở</u>** của dự

án **thông qua sàn giao dịch** bất động sản, nhưng cũng **không quy định** việc chủ đầu tư **phải thực hiện bán, cho thuê <u>công trình xây dựng</u> thông qua sàn giao dịch** bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản **2014 đã bãi bỏ** các quy định bất hợp lý *(trên đây)* và cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở được **toàn quyền** lựa chọn **tự bán nhà ở,** công trình xây dựng hoặc **thuê sàn giao dịch** bất động sản **có uy tín** và **năng lực** để bán sản phẩm.

Do vậy, *"Dự thảo Đề cương"* lại đề xuất *"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 các sàn giao dịch*** *bất động sản",* mà nếu được thông qua thì sẽ **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 được quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 và là **một bước đi *"thụt lùi", không phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn.***

3/- Không thể *"vin"* vào quy định giao dịch chứng khoán phải thông qua sàn giao dịch chứng khoán để đề xuất quy định giao dịch nhà ở, công trình xây dựng cũng phải thông qua sàn giao dịch bất động sản vì bản chất hoạt động của hai lĩnh vực khác nhau và việc quy định *"bắt buộc"* giao dịch nhà ở, công trình xây dựng phải qua sàn giao dịch bất động sản còn làm tăng giá bán nhà gây bất lợi cho người tiêu dùng:

(1) Khoản 2 Điều 42 Luật Chứng khoán 2019 quy định: *"Ngoài Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và công ty con,* ***không tổ chức, cá nhân nào được phép tổ chức và vận hành thị trường giao dịch chứng khoán",*** mà Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và công ty con là đơn vị trực thuộc Ủy ban Chứng khoán Nhà nước là cơ quan **thuộc Bộ Tài chính.** Thị trường chứng khoán là thị trường vốn được đặt dưới sự quản lý của Bộ Tài chính.

Trong lúc, Khoản 1 Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định *"1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh* ***<u>dịch vụ</u> sàn giao dịch*** *bất động sản* ***phải <u>thành lập doanh nghiệp</u>"*** theo quy định của Luật Doanh nghiệp và hoạt động *"kinh doanh bất động sản",* trong đó có *"kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản"* thuộc danh mục ngành, nghề kinh doanh có điều kiện được quy định tại Mục 101 Phụ lục IV Luật Đầu tư 2020 và được **xã hội hoá với hàng trăm sàn giao dịch** trên cả nước, nên hoạt động kinh doanh của sàn giao dịch bất động sản **cũng phải bình đẳng** với chủ đầu tư dự án.

(2) Bên cạnh đó, Điều 513 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: *"Hợp đồng* ***dịch vụ*** *là sự* ***thỏa thuận*** *giữa các bên, theo đó bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc cho bên sử dụng dịch vụ,* ***bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền dịch vụ*** *cho bên cung ứng dịch vụ".*

Nếu sàn giao dịch bất động sản **có uy tín, năng lực và cung cấp dịch vụ tốt với giá cả hợp lý** thì sẽ được *"bên cung"* hoặc *"bên cầu"* **lựa chọn thuê** để thực hiện dịch vụ mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng theo nguyên tắc tự nguyện, tự thỏa thuận, bình đẳng của pháp luật về dân sự và việc trả ***"phí dịch vụ"*** cũng là **tự nguyện, tự thỏa thuận theo nhu cầu** của các bên.

(3) *"Phí dịch vụ"* của sàn giao dịch bất động sản hiện nay thường bằng khoảng trên dưới **2% giá trị hợp đồng** và được chủ đầu tư **tính vào giá bán** nhà, công trình xây dựng mà **người mua nhà,** nhà đầu tư **phải gánh chịu.**

Do vậy, **không thể** quy định ***"bắt buộc"*** chủ đầu tư phải thực hiện giao dịch nhà ở, công trình xây dựng **thông qua sàn giao dịch bất động sản,** mà chỉ nên **khuyến khích** các bên thực hiện giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản.

4/- Nâng cao chất lượng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và năng lực hành nghề của nhân viên môi giới để sàn giao dịch bất động sản và nhà môi giới thực sự là *"cầu nối"* giữa chủ đầu tư và người tiêu dùng, nhà đầu tư:

Sàn giao dịch và các nhà môi giới bất động sản là một bộ phận của thị trường bất động sản và là cầu nối giữa chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu tài sản là nhà ở, công trình xây dựng với người tiêu dùng, nhà đầu tư thứ cấp.

Hoạt động môi giới và dịch vụ bất động sản ở các nước công nghiệp phát triển đạt chuẩn mực rất cao về **tính minh bạch, chuyên nghiệp** và cả **văn hóa kinh doanh,** điển hình là hoạt động của Hiệp hội các nhà môi giới bất động sản Hoa Kỳ *(National American Realtors - NAR)* có tới hơn 2 triệu hội viên.

Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã công nhận **tính chính danh** của các **nhà môi giới** và hoạt động môi giới, dịch vụ, sàn giao dịch bất động sản và đã làm thay đổi cách nhìn *"tích cực hơn"* của xã hội đối với hoạt động bị coi là *"cò đất, cò nhà"* trước đây.

Đến nay, cả nước có khoảng 320.000 nhân viên môi giới bất động sản, nhưng mới chỉ có khoảng **10% được cấp chứng chỉ hành nghề;** bên cạnh đó, Khoản 2 Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chỉ yêu cầu *"Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất **02 người có chứng chỉ hành nghề** môi giới bất động sản"* đã nói lên mặt ***"bất cập, hạn chế"*** về năng lực và chất lượng hoạt động, tính chuyên nghiệp của các sàn giao dịch bất động sản, nên đã dẫn đến không ít vụ việc làm tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của chủ sở hữu tài sản và người tiêu dùng, nhà đầu tư, thậm chí có trường hợp vi phạm pháp luật nghiêm trọng như vụ việc Công ty Alibaba.

Hiệp hội đề nghị bổ sung vào *"Dự thảo Đề cương"* các quy định sau đây:

(1) Đề nghị bổ sung quy định chặt chẽ về nội dung chương trình **đào tạo, cấp chứng chỉ đã hoàn thành khóa đào tạo** về hoạt động môi giới bất động sản và **cấp *"chứng chỉ hành nghề*** *môi giới bất động sản",* nhất là cần quan tâm việc **cập nhật kiến thức hàng năm** cho nhân viên môi giới và xây dựng **văn hóa kinh doanh** của sàn giao dịch.

(2) Hoạt động khởi nghiệp trong lĩnh vực bất động sản **thường bắt đầu từ hoạt động môi giới** bất động sản. Sau một thời gian trải nghiệm hoạt động môi giới bất động sản, tích lũy được vốn, kiến thức, nhất là am hiểu thị trường, nắm bắt được nhu cầu, thị hiếu của người tiêu dùng, nhà đầu tư và biết được cả phương thức hoạt động của các chủ đầu tư, nên nhiều doanh nghiệp môi giới đã trưởng thành và trở thành chủ đầu tư phát triển dự án bất động sản, trong đó có một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản tầm cỡ hiện nay.

Do vậy, Khoản 2 Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chỉ yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất **02 người có *"chứng chỉ hành nghề*** *môi giới bất động sản"* **đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động khởi nghiệp bất động sản.** Nhưng, quy định này chỉ nên áp dụng trong năm đầu tiên *(tròn 12 tháng)* kể từ ngày thành lập sàn giao dịch bất động sản. Sau thời gian *"ân hạn"* này thì đề nghị **bổ sung quy định tất cả** các nhân viên môi giới của sàn giao dịch bất động sản **đều phải có *"chứng chỉ hành nghề*** *môi giới bất động sản"* để ***"chuẩn hóa"*** hoạt động của sàn giao dịch.

Trân trọng kính trình!

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

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

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

- *Luru VP.*