

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 129/CV-HoREA

"V/v Kiến nghị chấn chỉnh tình
trạng "loạn" danh xưng chung cư
cao cấp, hạng sang, siêu sang"

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2018

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy trong nhiều năm qua, trên thị trường bất động sản, đã xuất hiện tình trạng "loạn" danh xưng "chung cư cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang", kê cả bằng tên nước ngoài gắn với các cụm từ như "Luxury", "Hi-end", "Premier", "Royal"... được một số chủ đầu tư sử dụng tràn lan, coi đây là một thủ thuật "câu khách", quảng bá sản phẩm. Trên thị trường, thực tế chỉ có một số không nhiều dự án bất động sản đạt chuẩn cao cấp, hoặc đạt chuẩn "khu đô thị kiểu mẫu", đảm bảo chất lượng và đẳng cấp về quy hoạch dự án, thiết kế căn hộ, các tiện ích và dịch vụ. Nhiều dự án bất động sản, chung cư cao tầng, căn hộ được chủ đầu tư "tự phong" dự án cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang, nhưng chưa hề được Sở Xây dựng hoặc đơn vị đánh giá độc lập công nhận. Các chủ đầu tư này đã cung cấp thông tin sai lệch, vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm tại Khoản 13 Điều 6 Luật Nhà ở 2014 vì đã "cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"; và cũng đã vi phạm các hành vi bị cấm tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 8 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 vì đã "Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản" và đã có dấu hiệu "Gián lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản", làm cho người tiêu dùng bị nhầm lẫn, bị lừa dối, dẫn đến bị thiệt hại về quyền lợi khi mua nhà.

Về công tác quản lý nhà nước, trong 10 năm qua, Bộ Xây dựng đã có hai Thông tư về phân hạng nhà chung cư: (i) Thông tư 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 "Hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư", theo đó, chung cư chia thành 04 hạng: **Chung cư hạng 1 (cao cấp)**, hạng 2, hạng 3, hạng 4; (ii) Thông tư 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 (thay thế Thông tư 14/2008/TT-BXD) "Quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư", theo đó, chung cư chia thành 03 hạng: **Nhà chung cư hạng A**, hạng B, hạng C. "Nhà chung cư hạng A là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này, đồng thời phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này". **Mục đích của việc phân hạng nhà chung cư là: "Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường"** (Khoản 1 Điều 3 Thông tư 31/2016/TT-BXD).

Hiệp hội nhận thấy có một số nội dung bất cập, không sát thực tế của Thông tư 31/2016/TT-BXD, như sau:

1/- Về tính thiết thực và tác động của Thông tư 31/2016/TT-BXD đối với thị trường bất động sản:

Thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 98 Luật Nhà ở 2014: "*Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận phân hạng nhà chung cư*", Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 "*Quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư*". Nhưng đến nay, theo thông tin mà Hiệp hội được biết thì chưa có chủ đầu tư dự án hoặc Ban quản trị nhà chung cư lập hồ sơ đề xuất phân hạng nhà chung cư. Do vậy, rất cần xem xét lại tính thiết thực của quy phạm pháp luật này vì chưa đáp ứng đúng yêu cầu, đòi hỏi của thị trường bất động sản và người tiêu dùng về sự minh bạch, trung thực và cạnh tranh lành mạnh.

2/- Các Thông tư này của Bộ Xây dựng chỉ phân hạng chung cư sau khi đã xây dựng xong hoặc đã bán căn hộ cho khách hàng. Đối với thị trường căn hộ chung cư đã được xây dựng đưa vào sử dụng và bán lại thì người mua nhà khó thể bị lừa dối vì đã có căn hộ thực tế trong dự án. Nhưng người mua nhà có nhu cầu được biết hạng chung cư hình thành trong tương lai, nhất là đối với chung cư cao cấp, căn hộ cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang mà chủ đầu tư quảng cáo khi bán hàng. Giai đoạn chủ đầu tư dự án mở bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai dưới "*mác*" chung cư cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang, là giai đoạn mà người mua nhà dễ bị lừa dối, dễ bị mua nhầm sản phẩm không đúng như quảng cáo. Do vậy, cần sửa đổi, bổ sung Thông tư 31/2016/TT-BXD để đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh lành mạnh của thị trường bất động sản và bảo vệ lợi ích chính đáng của người mua nhà.

3/- Các Thông tư này của Bộ Xây dựng cũng thiếu tính nhất quán trong cách phân loại nhà chung cư: *Thông tư 14/2008/TT-BXD quy định 04 hạng chung cư: Chung cư hạng 1 (cao cấp), hạng 2, hạng 3, hạng 4; Thông tư 31/2016/TT-BXD quy định 03 hạng chung cư: Nhà chung cư hạng A, hạng B, hạng C.*

4/- Thông tư 31/2016/TT-BXD phân hạng "*Nhà chung cư hạng A*" là hạng cao nhất nhưng bộ tiêu chí đánh giá đối với nhà chung cư hạng A theo Phụ lục số 01 hầu như chưa quy định rõ ràng, cụ thể về công năng các không gian và trang thiết bị, vật tư bên trong căn hộ. Tiêu chí "*Nhà chung cư hạng A*" cũng chưa đáp ứng được yêu cầu phân hạng nhà chung cư hạng sang, hạng siêu sang. Đứng trước thực tế nhiều chủ đầu tư quảng cáo dự án "*chung cư cao cấp; căn hộ hạng sang; căn hộ siêu sang*" và người tiêu dùng cũng có nhu cầu mua "*căn hộ cao cấp; căn hộ hạng sang; căn hộ siêu sang*", nên trong 10 năm qua, Hiệp hội đã nhiều lần đề xuất sự cần thiết xác định tiêu chí của "*chung cư cao cấp; căn hộ cao cấp; căn hộ hạng sang; căn hộ siêu sang*" để đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh lành mạnh của thị trường bất động sản và bảo vệ lợi ích chính đáng của người mua nhà. Tiêu chí này cần được bổ sung vào Thông tư 31/2016/TT-BXD.

5/- Các quy định chi tiết của Thông tư 31/2016/TT-BXD tại Điều 4 và Khoản 5 Điều 7 quy định chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư đề nghị công nhận hạng nhà chung cư, được thực hiện sau khi chung cư đã được nghiệm thu hoàn thành công trình. Như vậy, Thông tư chưa quy định cụ thể tiêu chí phân hạng nhà chung cư hình thành trong tương lai. Trong lúc yêu cầu của người mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai muốn biết rõ hạng nhà chung cư, nhất là hạng nhà chung cư cao cấp trước khi quyết định mua nhà để tránh bị nhầm lẫn hoặc bị lừa dối.

Từ nghiên cứu trên đây và xuất phát từ yêu cầu thực tiễn của thị trường bất động sản và của người tiêu dùng, Hiệp hội kiến nghị như sau:

1. Kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét sửa đổi, bổ sung Thông tư 31/2016/TT-BXD theo hướng chỉ cần thiết quy định tiêu chí của "*nhà chung cư cao cấp*", "*nhà chung cư hạng sang*", "*nhà chung cư siêu sang*", "*căn hộ cao cấp*", "*căn hộ hạng sang*", "*căn hộ siêu sang*" (đi kèm các từ nước ngoài tương đương) đối với nhà chung cư đã xây dựng hoàn thành và nhà chung cư hình thành trong tương lai, để đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh lành mạnh của thị trường bất động sản và bảo vệ lợi ích chính đáng của người mua nhà.

2. Kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 theo hướng chủ đầu tư dự án nhà chung cư hình thành trong tương lai chỉ được quảng cáo, tiếp thị để huy động vốn với danh xưng dự án "*nhà chung cư cao cấp*", "*nhà chung cư hạng sang*", "*nhà chung cư siêu sang*", "*căn hộ cao cấp*", "*căn hộ hạng sang*", "*căn hộ siêu sang*", sau khi đã được Sở Xây dựng có văn bản công nhận đạt tiêu chí này.

3. Kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 98 Luật Nhà ở 2014 theo hướng giao cho Bộ Xây dựng quy định tiêu chí của "*nhà chung cư cao cấp*", "*nhà chung cư hạng sang*", "*nhà chung cư siêu sang*", "*căn hộ cao cấp*", "*căn hộ hạng sang*", "*căn hộ siêu sang*" để đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh lành mạnh của thị trường bất động sản và bảo vệ lợi ích chính đáng của người mua nhà (Không cần thiết "*Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận phân hạng nhà chung cư*").

Trân trọng kính chào!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Bộ Tư pháp;
- 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: lehoangchau68@gmail.com