

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 59/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2023

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

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội
- Bộ Xây dựng

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), nhưng vẫn còn một số quy định **“bất cập”**, nên xin được góp ý như sau:

1/- Đề nghị quy định chặt chẽ việc **“đặt cọc”** của bên bán **đất nền nhà (phân lô, tách thửa)** hình thành trong tương lai không nằm trong dự án bất động sản và cho phép chủ đầu tư dự án bất động sản được nhận **“đặt cọc”** đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**:

1.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 4 Điều 24 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định: **“d) Chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này”** là quy định **“thừa”**, không cần thiết bởi lẽ, nếu là dự án **“nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản”**, có nghĩa là **“đã giao kết hợp đồng”** thì chủ đầu tư đã có quyền thu khoản **“thanh toán lần đầu”** không quá 30% giá trị hợp đồng, thì việc **“đặt cọc”** để **“bảo đảm thực hiện hợp đồng”** hầu như rất ít khi xảy ra **“rủi ro”** và hoàn toàn có thể được điều chỉnh theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015.

(2) Nhưng, Luật Kinh doanh bất động sản cần quy định hành vi **“đặt cọc”** đối với **nhà ở, công trình xây dựng, đất nền nhà hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án bất động sản, bên bán đất nền nhà** để **“bảo đảm giao kết hợp đồng”** mà hành vi này xảy ra trước thời điểm giao kết hợp đồng, tức là khi **“nhà ở, công trình xây dựng chưa có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh”**, để tránh tình trạng thu tiền đặt cọc quá lớn do khoản 1 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 cho phép **“bên đặt cọc”** và **“bên nhận đặt cọc”** thỏa thuận giá trị khoản tiền **“đặt cọc”** có thể phát sinh hành vi **“lừa đảo”** gây thiệt hại **“bên đặt cọc”**.

(3) Hiệp hội đề nghị quy định rõ việc cho phép nhận **“đặt cọc”** phù hợp với từng đối tượng, như sau:

1. Đối với **dự án bất động sản** thì chỉ được công nhận **chủ đầu tư** khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** (quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020) và quy định **“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”** (quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020).

Do vậy, đề nghị quy định **chủ đầu tư** dự án bất động sản khi **huy động vốn, bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai** thì chỉ được nhận **“đặt cọc”** sau khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp**

thuận nhà đầu tư” và giá trị “đặt cọc” không quá 5% giá trị nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Đối với bên bán đất nền nhà (*phân lô, tách thửa*) hình thành trong tương lai không nằm trong dự án bất động sản thì chỉ được nhận “đặt cọc” sau khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép “tách thửa” theo quy định của pháp luật về đất đai và giá trị “đặt cọc” không quá 5% giá trị nền nhà hình thành trong tương lai.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 4 Điều 24 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*), như sau:

~~“d) Chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư; giá trị đặt cọc không quá 5% giá trị nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Trường hợp bên bán đất nền nhà hình thành trong tương lai không nằm trong dự án bất động sản thì chỉ được nhận đặt cọc sau khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai và giá trị đặt cọc không quá 5% giá trị nền nhà hình thành trong tương lai”.~~

2/- Đề nghị xem xét bỏ 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*) quy định “**1. 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 trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam có đủ năng lực chấp thuận **cấp bảo lãnh** cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng trong Hợp đồng. Trường hợp ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh theo quy định về bảo lãnh ngân hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng tại hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai”.

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 bỏ 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 **bỏ 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) để 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.

(3) 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 sửa đổi, bổ sung khoản 4 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:

3.1)- 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 “nguy cơ” làm thất thu, thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước.**

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 4 Điều 41** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“4. 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) của dự án, phần dự án chuyển nhượng đối với Nhà nước 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) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 2 Điều 46** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai. Trường hợp chủ đầu tư chuyên 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”.

4/- Đề nghị bổ sung loại sản phẩm **“Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, 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 có công năng phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú”** để bảo đảm **“phạm vi điều chỉnh”** của luật:

4.1)- 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 điểm b 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 **“b) Công trình xây dựng 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 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).

4.2)- 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 có công năng phục vụ mục đích lưu trú”.

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

5.1)- 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 cơ “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 4 Điều 65 quy định “4. 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.

5.2)- 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 theo quy định của pháp luật về đất đai, 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”.

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý bổ sung một số điều, khoản khác của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) trong Văn bản tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
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