

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 92/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 11 năm 2022

“V/v Xin đặt một số câu hỏi đề nghị
Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét phúc
đáp tại phiên chất vấn ngày
03/11/2022 của Quốc hội”

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ông Nguyễn Thanh Nghị - Bộ trưởng Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết Quốc hội sẽ thực hiện phiên chất vấn các thành viên Chính phủ, trong đó có Ông Nguyễn Thanh Nghị - Bộ trưởng Bộ Xây dựng vào buổi chiều ngày 03/11/2022. Hiệp hội xin có một số câu hỏi đề nghị được Bộ trưởng Bộ Xây dựng xem xét phúc đáp, như sau:

Câu hỏi 1:

Hơn 5 năm qua, thị trường bất động sản phát triển **chưa ổn định, chưa bền vững** do bị **“lệch pha” cung cầu, “lệch pha” phân khúc thị trường, thiếu nguồn cung nhà ở nhất là nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội, nhà ở dành cho công nhân lao động**, nhưng lại **đư thừa nhà cao cấp**, dẫn đến **giá nhà tăng liên tục** và xảy ra các đợt **“sốt giá” nhà đất** do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân do điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** đối với nhà đầu tư có **100% đất ở**; Mãi đến khi điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021) và Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật, mới công nhận thêm 1 trường hợp **“đất ở và các loại đất khác” (đất khác phải “dính” với đất ở)**, nhưng vẫn **không công nhận chủ đầu tư đối với nhà đầu tư “có đất khác không phải là đất ở” (theo Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ)**. Quy định này có dấu hiệu **làm lợi cho một nhóm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** nhưng **không có lợi cho một số chủ đầu tư khác** và tác động tiêu cực, làm cho thị trường bất động sản **thiếu minh bạch, công bằng, lành mạnh**.

Xin Bộ trưởng cho biết tại sao điều này **chậm được khắc phục**, cụ thể là Điều 48 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hiện nay **vẫn không sửa đổi quy định “bất cập”** trên đây để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với các Điều 73, 169, 191, 193 Luật Đất đai 2013 và Điều 138 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cho phép nhà đầu tư, tổ chức kinh tế được **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất** theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư?!

Câu hỏi 2:

Luật Nhà ở 2014 đã **công nhận 2 chế độ sở hữu nhà ở**, một là **sở hữu nhà ở không xác định thời hạn** gắn liền với **quyền sử dụng đất ổn định lâu dài**; hai là **sở hữu nhà ở có thời hạn** gắn liền với **quyền sử dụng đất có thời hạn** hoặc theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà ở áp dụng đối với tất cả các loại nhà ở, gồm cả **căn hộ nhà chung cư**.

Nay, Điều 27 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đề xuất 2 phương án sở hữu nhà chung cư, xin Bộ trưởng cho biết tại sao và căn cứ nào mà Bộ Xây dựng lại đề xuất lựa

chọn phương án 1 “*sở hữu nhà chung cư có thời hạn*” áp dụng cho tất cả nhà chung cư xây dựng mới sau ngày Luật Nhà ở (mới) có hiệu lực, kể cả nhà chung cư xây dựng trên đất sử dụng ổn định lâu dài?!

Đề xuất này có phù hợp với Điều 32 Hiến pháp 2013 quy định Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu về nhà ở của công dân và có phù hợp với khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định “*người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài*” và khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 175 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định chế độ “*đất sử dụng ổn định lâu dài*” đối với “*đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng*” ?!

Đề xuất này có phù hợp và có làm cản trở việc thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 yêu cầu “*Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê*” và khoản 4 Điều 6 Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định “*Tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại 1 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư*” ?!

Đề xuất này có phù hợp với tình hình thực tiễn của nước ta và tâm tư, nguyện vọng của đa số người dân muốn được sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn. Bởi lẽ, trong trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sử dụng hoặc bị hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng thì hoàn toàn có thể thực hiện cải tạo, xây dựng lại theo Nghị định 69/2021/NĐ-CP (có tính khả thi cao)?!

Câu hỏi 3:

Vì sao Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) không bổ sung quy định về “*đặt cọc*” trước khi thiết lập Hợp đồng mua bán bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai, để kiểm soát và ngăn chặn việc huy động vốn quá lớn (có trường hợp số tiền đặt cọc lên đến hơn 90% giá trị bất động sản) đối với bất động sản, nhà ở chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh gây “*rủi ro*” cho khách hàng, nhà đầu tư và thị trường bất động sản; đồng thời để xử lý “*bất cập*” do sự thiếu đồng bộ, thống nhất giữa Luật Kinh doanh bất động sản và Bộ Luật Dân sự khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định thanh toán lần đầu của Hợp đồng mua bán bất động sản, nhà ở không quá 30% giá trị Hợp đồng, nhưng Điều 294 và Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định “*các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm*” về việc bên đặt cọc giao cho bên nhận đặt cọc một khoản tiền hoặc kim loại quý... (không giới hạn giá trị đặt cọc) để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng?!

Câu hỏi 4:

Vì sao Điều 60 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “*Các giao dịch bất động sản phải thông qua sàn giao dịch môi giới bất động sản*” có thể dẫn đến tạo “*đặc quyền, đặc lợi*” cho các sàn giao dịch bất động sản và không bảo đảm “*quyền tự chủ kinh doanh, tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng của doanh nghiệp*” được quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020. Trong lúc chất lượng hoạt động môi giới bất động sản đang rất hạn chế, yếu kém, mới chỉ có khoảng 10% trong tổng số hơn 300.000 người môi giới có chứng chỉ hành nghề, như loạt bài “*Môi giới lộng hành, huy động vốn, bán dự án BĐS khi chưa đủ điều kiện*” của Báo Lao động các ngày 20, 21, 22/10/2022.

Câu hỏi 5:

Vì sao Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng không quy định tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ (bãi bỏ tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ theo Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016) và cho đến nay Bộ Xây dựng vẫn

chưa ban hành “*Tiêu chuẩn thiết kế, điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng*” (tiêu chuẩn **phòng trọ**), mà đây là yêu cầu **rất cấp bách** do trong cả nước hiện có đến khoảng gần **1 triệu phòng trọ** cho công nhân lao động và người thu nhập thấp đô thị thuê ở, nên rất cần “**chuẩn hóa**” để nâng cao **chất lượng** phòng trọ cho thuê và **nâng cao hiệu lực, hiệu quả** công tác quản lý nhà nước của địa phương?!

Câu hỏi 6:

Hiệp hội đề nghị Bộ trưởng xem xét tháo gỡ “**bất cập**” của quy định “**đơn vị ở**” tại Mục 1.4.8 và Mục 2.3.3 “*Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*” (ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD) do đã quy định các loại công trình giáo dục, y tế, văn hóa - thể dục thể thao, thương mại **áp dụng cho tất cả các “đơn vị ở”** có quy mô dân số từ 4.000 người (tương đương 1.100 căn nhà) đến 20.000 người (tương đương 5.700 căn nhà) nên không phù hợp với thực tế của từng quy mô đơn vị ở.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- 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