**HỘI THẢO DOANH NGHIỆP GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**VÀ DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

**GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

**VÀ DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

*Nguyễn Quốc Hiệp*

*Chủ tịch Hiệp hội các Nhà thầu Xây dựng Việt Nam*

1. **Góp ý Luật Kinh doanh Bất Động Sản**:

Với 92 điều, dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản lần này đã đề cập chi tiết, đầy đủ hơn những vấn đề của kinh doanh bất động sản so với Luật 2014 trước đây. Với góc độ một chuyên gia từng tham gia vào lĩnh vực bất động sản khá lâu đồng thời cũng xin thay mặt Hiệp hội nhà thầu xây dựng, tôi xin đóng góp một số ý kiến sau:

1. **Về quy trình giao dịch bất động sản:**

Điều 57 quy định trong dự thảo: “*Các giao dịch bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này*” trong khi điều 60 quy định sàn giao dịch bất động sản chỉ cần có “*cơ sở vật chất kỹ thuật đáp ứng yêu cầu, có năng lực về tài chính*”.

Chúng tôi cho rằng quy định như vậy có cứng quá không? Hiện nay khá nhiều chủ đầu tư là các công ty đầu tư bất động sản đều sử dụng linh hoạt việc phối hợp giữa lực lượng bán hàng trực tiếp của chủ đầu tư và một số sàn. Tuy nhiên từ thực tế của chúng tôi thì khối lượng hàng bán được của bộ phận bán hàng của chủ đầu tư luôn lớn hơn lượng hàng do các sàn giao dịch bên ngoài bán được và chi phí hoa hồng cho các sàn bên ngoài luôn ở mức gấp 2 lần phí hoa hồng cho bộ phận của chủ đầu tư tự bán! Đây là một thực tế Ban soạn thảo cần cân nhắc có nên đưa ra thêm một nấc trung gian trong khi chúng ta đang cố gắng giảm bớt các thủ tục trung gian để giảm chi phí.

Chúng tôi kiến nghị sửa lại điều 57: “ *Các giao dịch bất động sản phải công khai minh bạch qua các sàn giao dịch do các chủ đầu tư tự tổ chức hoặc qua các sàn giao dịch trung gian (nếu các chủ đầu tư tư không tự tổ chức được*).” Về tiêu chí các sàn giao dịch cũng cần cụ thể hơn: *Thế nào là có cơ sở vật chất kỹ thuật đáp ứng yêu cầu? Kể cả sàn giao dịch trực tiếp và điện tử*.

1. **Về các Hợp đồng giao dịch:**

**Điều 18 điểm 14** quy định: “*Không được uỷ quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án.*”

Mục đích để ngăn chặn việc mua đi bán lại, chúng tôi đồng tình nhưng đề nghị Ban soạn thảo bố sung thêm ý “*trừ trường hợp bên tham gia hợp tác, liên doanh cùng có tên được công nhận là đồng chủ đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư.”*

**Điều 20 cũng ghi ở điểm n**,: “ *áp dụng theo quy định về hợp đồng mẫu và các quy định liên quan về Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này”* Chúng tôi đề nghị làm rõ là Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ và không phải trình thêm các cơ quan khác (thực tế các Sở Thương Mại cũng có hợp đồng mẫu riêng và cũng yêu cầu kiểm tra hợp đồng?)

**Về phương thức thanh toán: Điều 24 điểm 4d**,: “*Chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của luật này.”* Điểm này thực ra thừa không cần thiết vì điều 26 đã quy định nếu đủ điều kiện giao dịch (ký hợp đồng) thì lần đầu thanh toán được phép là 30% giá trị. Nhưng chúng tôi cho rằng khi chủ đầu tư đã được cấp giấy phép đầu tư và thông qua quy hoạch 1/500 thì được phép nhận tiền đặt cọc 5% giá trị bất động sản hoàn thành trong tương lai để khẳng định quyền mua của mình chứ không phải khi đã đủ điều kiện giao dịch hợp đồng như điều 24 do đó nên bổ sung điều kiện cho phép đặt cọc 5% nhưng không phải như quy định Điều 24 điểm 4d) và nên sửa lại: “*Chỉ được nhận tiền đặt cọc giữ chỗ khi nhà ở, công trình xây dựng đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và phê duyệt quy hoạch 1/500 và có quyết định giao đất, tiền đặt cọc không quá 5% và thời gian đặt cọc không quá 12 tháng.”*

**Cũng ở điều 26 điểm 2):** “*Bên bán không được thu quá 95% hợp đồng nếu chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu*”: Đây là một bất cập với luật đất đai. Vì theo luật đất đai khi người mua phải nộp 100% tiền thì văn phòng đăng ký đất đai mới tiếp nhận hồ sợ làm sổ đỏ. Nên sẽ là “*Con gà – Quả trứng*” mà thực tế thì một số khách mua nhà khi đã nhận bàn giao nhà cũng trây ì việc nộp 5% cuối cùng. Vì vậy chúng tôi kiến nghị sửa lại: “*Bên bán chỉ được thu 95% giá trị hợp đồng của người mua và 5% cuối, người mua nộp vào tài khoản phong toả của ngân hàng chỉ định. Chủ đầu tư chỉ được nhận 5% này khi xuất trình được xác nhận đã nộp đủ hồ sơ làm sổ đỏ cho người mua*”.

**Điều 27**: Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: *Điều này quy định chủ đầu tư khi bán bất động sản hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với bên mua, thuê mua.* Chúng tôi cho rằng quy định này đưa ra rất chặt chẽ để bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Tuy nhiên nếu thực hiện đúng như quy định tại điều 27 của dự thảo, phí bảo lãnh ngân hàng thông thường mất khoảng 2% trị giá hợp đồng là một khoản thu lớn cho các ngân hàng thương mại và lại không phải chiụ rủi ro gì và chi phí này người mua phải gánh chịu. Theo chúng tôi nên điều chỉnh điều khoản 27 này theo hướng: *Bảo đảm ngân hàng tuỳ theo yêu cầu của người mua – Nếu người mua có yêu cầu chủ đầu tư sẽ phải cung cấp bảo đảm ngân hàng – Trong trường hợp người mua đã biết rõ Chủ đầu tư và hoàn toàn tin tưởng thì sao lại phải mất thêm chi phí 2% để làm một điều mà người ta không cần!*

**Chương 5: Chuyển nhượng dự án bất động sản**

Điều 41 quy định: “*Dự án chuyển nhượng phải có các điều kiện: (7 điểm, từ a đến g, trong đó có điểm b): dự án, phần dự án chuyển nhượng đã phải xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ*…” Chúng tôi cho rằng trong 7 điều kiện dự thảo đưa ra chúng tôi chỉ xin kiến nghị xem lại điều kiện b) vì các chủ đầu tư phải chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án thường là do khó khăn tài chính hoặc không đủ năng lực để theo trong đó có vấn đề giải phóng mặt bằng nên mới phải nhượng lại - Nếu theo điểm b) thì các dự án bị ách tắc sẽ không chuyển nhượng được. Mà nên coi việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án là hoạt động kinh doanh bình thường của thị trường vì vậy nên mở điều kiện này - Nhiều khi chặt chẽ như quy định này thì các doanh nghiệp lại tìm cách bán công ty chứ không phải mua bán dự án và như vậy Nhà nước không thu được thuế. Theo chúng tôi nên bỏ điểm b).

Ở điểm 41.4): “*Không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ở Điều 29a) lại quy định phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được giao dịch (theo quy định của Luật đất đai)”*. Theo chúng tôi giữ điểm 41.4) là cần thiết nhưng cần tránh những câu chữ trái ngược, mâu thuẫn nhau trong cùng một luật, khó cho cả cơ quan điều hành, thực hiện và doanh nghiệp khi áp dụng.

Về câu chữ, một số câu chữ cần chú ý để tránh hiểu nhầm. Ví dụ: Điều 22.2: Bên mua “*nhận nhà ở, công trình xây dựng* ***kèm theo*** *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở…*”

Hoặc điều 10.2) quy định hợp đồng mua bán nhà phải công chứng nhưng ở Điều 45.3) lại ghi rõ “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thoả thuận*.”

Trong một luật 2 điểm quy định khác nhau thì áp dụng như thế nào? Tuy nhiên ở đây có thể là câu chữ thiếu chính xác: *Hợp đồng kinh doanh bất động sản, dịch vụ kinh doanh bất động sản như điều 45.3) là quy định cho các công ty đầu tư còn điều 10.2) là dùng cho nhà ở tư nhân nhưng nếu đúng là như vậy thì cần chính xác về câu chữ! Ngay khái niệm Chủ đầu tư và Nhà đầu tư có cũng cần làm rõ có có ý nghĩa gì khác nhau không?*

1. **Góp ý Luật Nhà Ở:**

Do phạm vi chi phối của Luật Nhà Ở và Luật Kinh Doanh Bất động sản khá giống nhau nên một số góp ý Luật Kinh Doanh Bất động sản cũng áp dụng cho Luật Nhà Ở nhưng có một số điểm chúng tôi thấy rất quan trọng cần góp ý:

 **Điều 127, điểm 2: Về bảo hành nhà ở**: *Đối với nhà chung cư tối thiểu là 60 tháng và đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng*.

 **Nội dung bảo hành**: *Từ các việc khung, cột, dầm, cầu thang, sân thượng đến ốp lát, trát, hệ thống cấp khí đốt đốt, bể phốt, hệ thống nước thải…*

 Đây là một bất cập đề nghị Bộ Xây Dựng xem xét lại vì ngay trong Luật Xây Dựng cũng do Bộ Xây Dựng chủ trì biên soạn thì công trình cấp đặc biệt và cấp 1 cũng chỉ quy định thời gian bảo hành là 24 tháng. Ở đây quy định tối thiểu là 60 tháng – chữ tối thiểu được hiểu là còn hơn thế, mà quy định cả những việc nhỏ hỏng thường xuyên do sử dụng: ví dụ ốp lát, trát,…mà cũng phải bảo hành của chủ đầu tư thì thật bất công và gây thêm rắc rối vì làm sao xác định được lỗi do người sử dụng? Hơn nữa hợp đồng với nhà thầu cũng chỉ bảo hành cho chủ đầu tư 24 tháng tính từ ngày nghiệm thu do đó thực tế với quy định này chủ đầu tư phải tự bảo hành mà những việc vặt này tìm được nhà thầu là vô cùng khó. Do đó chúng tôi kiến nghị sửa theo Luật Xây Dựng (*bảo hành 24 tháng)* và ý kiến này chúng tôi đã đưa ra nhiều lần nhưng đều không được tiếp thu?

**Điều 20: Quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải có Giấy chứng nhận đầu tư.** Tuy nhiên theo quy định Luật doanh nghiệp và Luật đầu tư, tổ chức nước ngoài hoạt động tại Việt Nam nếu góp vốn vào doanh nghiệp Việt Nam mà sở hữu trên 50% vốn điều lệ của doanh nghiệp đó thì được xem là tổ chức nước ngoài còn nếu sở hữu dưới 50% thì được xem là tổ chức Việt Nam vì vậy ở đây đề nghị Luật Nhà Ở cũng cần áp dụng khái niệm doanh nghiệp nước ngoài như Luật Doanh Nghiệp và Luật Đầu Tư để thống nhất áp dụng (như Luật Nhà ở thì thậm chí có cổ đông nước ngoài 1% vốn sở hữu cũng thành doanh nghiệp nước ngoài và thủ tục, chế độ lại như doanh nghiệp nước ngoài thì quá phức tạp). Khái niệm từ ngữ “*tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” đề nghị cần phải đưa vào ngay điều 3 (giải thích từ ngữ).

**Về Quản lý dử dụng nhà chung cư:**

Đầu tiên chúng tôi nghĩ là luật cần làm rõ Ban quản trị không phải là một cấp chính quyền, cũng không phải là doanh nghiệp mà có thể là một dạng mô hình hợp tác xã, tổ chức tự quản vì vậy con dấu nào cho phù hợp (không phải dấu tròn).

**Điều 144 - Ban quản trị nhà chung cư:** Không nên chỉ là khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, tài chính, pháp luật, PCCC…mà thay bằng chữ “*tiêu chuẩn để lựa chọn*”.

Vấn đề nữa do chúng ta đã chấp nhận cho người nước ngoài mua 30% số căn hộ vậy Ban quản trị có bố trí đại diện người nước ngoài tham gia không? (nếu họ có thực ở)

**Vấn đề kinh phí bảo trì:** Đối với căn hộ chủ đầu tư chưa bán được chúng tôi đề nghị sửa điều 150 là lấy giá trung bình của các căn (vì có thể giá xuống hay lên đều phù hợp). Việc chi tiêu kinh phí bảo trì hiện nay không có cơ chế giám sát, kiểm tra mà số tiền rất lớn và nhiều Ban quản trị lại không có thành phần nắm vững quy định quản lý tài chính vì vậy đây sẽ là một lỗ hổng dễ gây ra nhiều phức tạp. Chúng tôi đề nghị bổ sung cơ chế kiểm tra “*Hàng năm, hồ sơ thanh toán, quyết toán phải được kiểm toán hoặc Ban kiểm soát khu chung cư (nếu có) kiểm tra trước khi báo cáo Hội nghị nhà chung cư (điều 153 điểm 2)*”.

**Ở điểm 4 điều 153**: Việc phân chia tỉ lệ kinh phí bảo trì giữa các khu chức năng khác nhau trong toà nhà ngoài tỉ lệ % diện tích sàn xây dựng như dự thảo nên đưa thêm “*và tỉ lệ sử dụng thực tế*” để đảm bảo công bằng.

Trên đây là một số ý kiến đóng góp với Ban soạn thảo và các cơ quan Quốc Hội về hai Luật Nhà Ở và Kinh Doanh Bất Động Sản.

Xin trân trọng cảm ơn./.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |